

**4 ½-Zimmer Gartenwohnung
Widenhubstrasse 6a, 8552 Felben-Wellhausen**



immo
MARTI
IMMOBILIEN
-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH
Michael Marti
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard
Tel. 052 338 11 44
www.immomarti.ch, info@immomarti.ch

- 4 ½-Zimmer Gartenwohnung
- West-Ausrichtung
- Ruhige Lage in Tempo-30-Zone
- Elternbereich mit Ankleide und „Bad en Suite“
- und das Naherholungsgebiet vor der Haustüre

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



www.immomarti.ch/felben

In Felben-Wellhausen, vor den Toren der Kantonshauptstadt, verkaufen wir diese helle und praktische 4 ½-Zimmer Gartenwohnung.

Mich persönlich fasziniert diese Wohnung aus verschiedenen Gründen.

- Sonnige, ruhige und doch zentrale Lage (ca. 10-15 Gehminuten an den Bahnhof Felben-Wellhausen)
- West-Ausrichtung
- Gedeckter Sitzplatz und Gartenanteil
- Grosser und heller Wohnbereich
- Freundliche Küche mit guten Geräten
- Sehr gepflegter Zustand
- „Elternsuite“ mit Ankleide, Schlafzimmer und „Bad en Suite“
- Plattenböden im Wohnbereich, dem Gang und den Nasszellen, Laminat in den Schlafzimmern
- Waschturm in der Wohnung
- Lift ab Tiefgarage bis vor die Haustüre
- 2 Garagenplätze in der Tiefgarage vorhanden, Möglichkeit für E-Mobilität
- etc.

Doch überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten am Besten selbst, von den Qualitäten dieser schönen und praktischen Wohnung.

Inhaltsverzeichnis

Seite

- 4. **Situation/Umgebung**
- 7. **Katasterplan**
- 8. **Impressionen
der Wohnung**
- 16. **Grundrisse**
- 18. **Technische Daten**
- 19. **Verkaufspreis/Ablauf**
- 20. **Notizen**





4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen

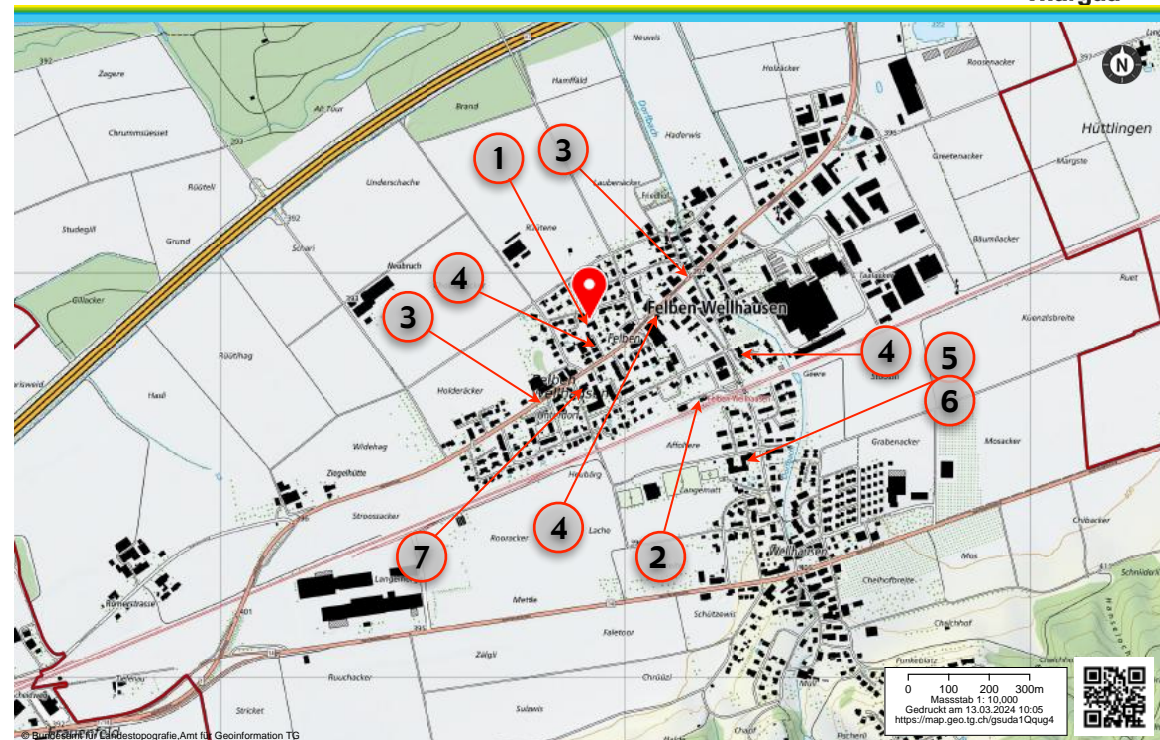
Situation/Umgebung

1. Ihr neues Zuhause
2. Bahnhof Felben-Wellhausen
3. Bushaltestelle
4. Einkaufsmöglichkeiten
5. Kindergarten
6. Primarschule
7. Oberstufe
8. Allmend
9. Badibeiz „Frankrichli“ in Pfyen
10. Autobahnanschluss
11. Hauptbahnhof Frauenfeld

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Widenhubstrasse 6a, 8552 Felben-
Wellhausen

Thurgau



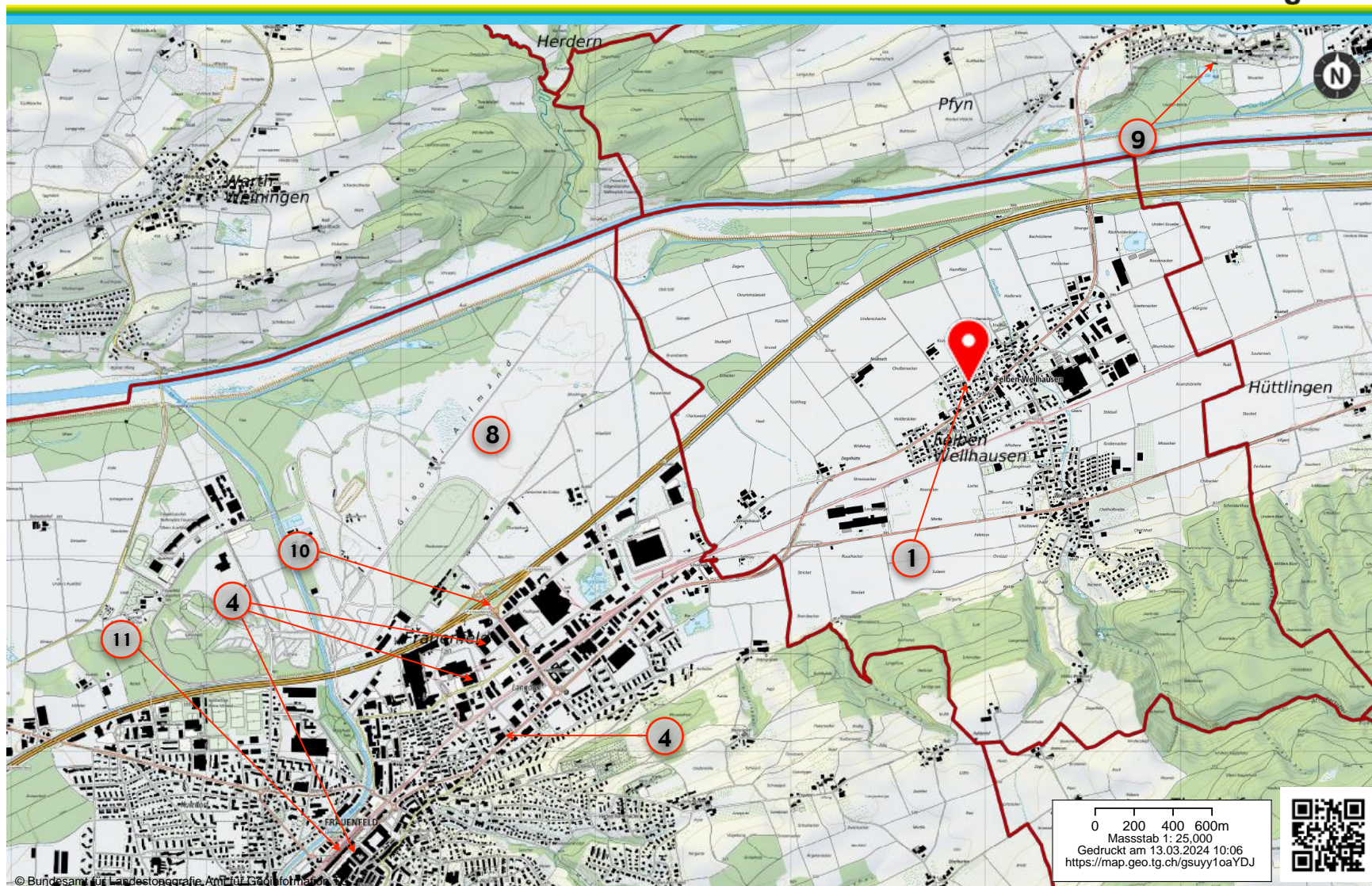
© Bundesamt für Geoinformation, Amt für Geoinformation TG
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Widenhubstrasse 6a, 8552 Felben-
Wellhausen

Thurgau 



© Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

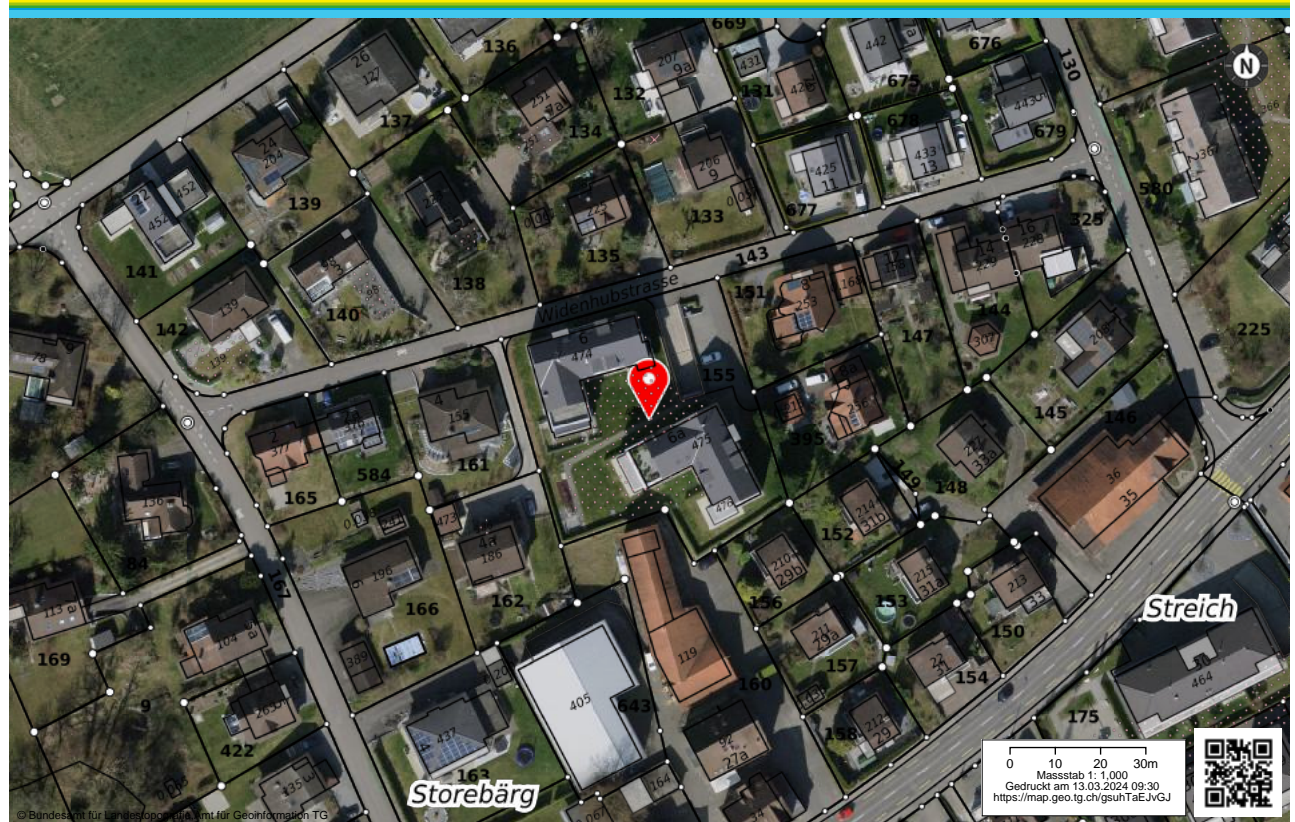


4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Widenhubstrasse 6a, 8552 Felben-
Wellhausen

Thurgau 



© Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation TG
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

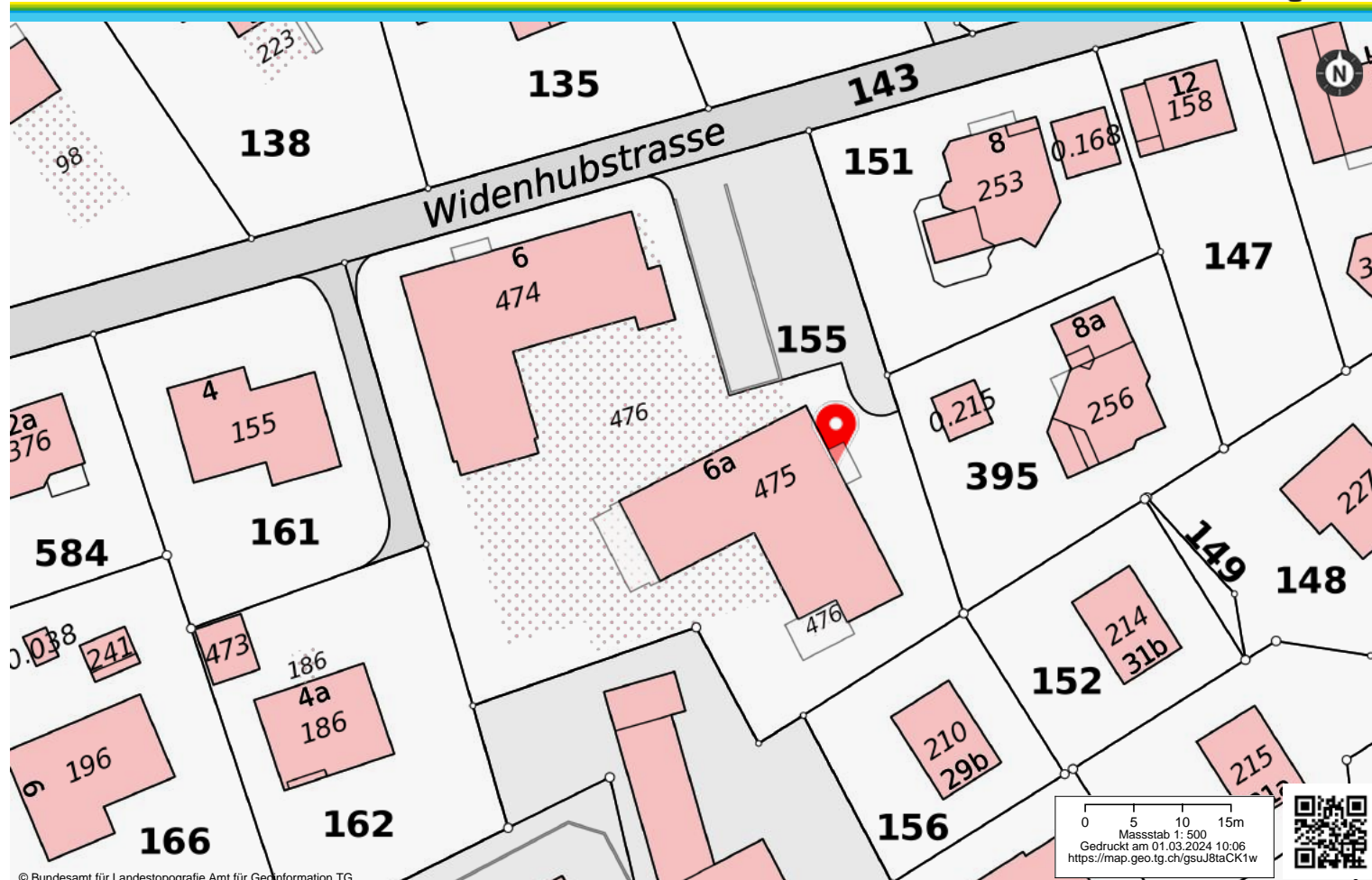
Das Mehrfamilienhaus im Quartier

Kataster-Plan

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Widenhubstrasse 6a, 8552 Felben-Wellhausen

Thurgau 



© Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation TG
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen

Impressionen der Wohnung



Entrée mit dem Gang und der „Eltern-Suite“ rechts

Noch eine Bemerkung zu den Fotos. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Die Fotos entstanden vor der Vermietung und wurden für die Erstvermietung verwendet. Sollten die Mieter ausziehen, bevor die Wohnung verkauft ist, werden wir neue Fotos erstellen.

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



„Bad en Suite“



4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



Ankleide mit dem „Bad en Suite“ im Hintergrund
Im Kasten rechts ist die kontrollierte Wohnungslüftung untergebracht

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



Elternzimmer



4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



Dusche/WC mit dem eigenen Waschturm (V-ZUG)

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



Kinderzimmer



4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



Wohnzimmer mit der Küche und dem Essbereich

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen



Die Küche mit V-ZUG-Geräten

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen

Grundrisse



Der animierte Grundriss rechts dient lediglich der Orientierung. Er stimmt nicht in jedem Detail mit der tatsächlich gebauten Wohnung überein. Der vermasste Vorlageplan kann auf der untenstehenden Homepage mit dem Plan des Untergeschosses als pdf heruntergeladen werden. www.immomarti.ch/felben

4 ½-Zimmer Gartenwohnung in Felben-Wellhausen





„Technische Daten

- Grosszügige, ruhige und helle 4 ½-Zimmer Gartenwohnung
- Ruhige und sonnige Lage in Gehdistanz zum Bahnhof Felben-Wellhausen
- Wohnung nach Westen ausgerichtet
- Baujahr 2015
- Ca. 122 m2 Netto-Wohnfläche, Wertquote 57/1'000
- Massivbauweise mit Aussenisolation
- Gasheizung, Bodenheizung
- 3-fach isolierte Kunststoff-Fenster, eine Hebe-Schiebetüre auf den Sitzplatz
- Kellerraum im Untergeschoss, Veloraum zur Mitbenutzung
- Dusche/WC mit Waschturm
- Elternbereich mit Ankleide und "Bad en Suite" mit Badewanne und Dusche
- Kontrollierte Wohnungslüftung (nur für diese Wohnung)
- Wohnbereich, Küche, Gang und Nasszellen mit Plattenboden, Zimmer mit Laminat
- 2 Abstellplätze in der Tiefgarage können dazugekauft werden.
- Nachrüstung des Garagenplatzes für E-Mobilität möglich
- etc.
- Die Wohnung ist in einem bezugsbereiten Zustand. Es empfiehlt sich höchstens ein neuer Anstrich, denn man streicht eine Wohnung nie so einfach, wie wenn sie leer steht
- Nebenkosten ca. Fr. 430.-- pro Monat, inkl. Heizung, Fonds und Garage (Abrechnung kann auf Nachfrage zugestellt werden)

Verkaufspreis/Ablauf

- Preis: Fr. 795'000.— für die Wohnung, je Fr. 30'000.— für einen Garagenplatz in der Tiefgarage
- Bezug: Per 1. Mai 2024 oder nach Vereinbarung
- Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Bitte rufen Sie an, damit wir einen Termin vereinbaren können.
- Unterlagen: Gerne liefern wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen als PDF, wie die Reglemente, die Abrechnung der Nebenkosten, das Protokoll der letzten Versammlung sowie den Auszug aus dem Grundbuch.



- Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 10'000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzeserwerb) erwartet.
- Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.
15% I Hypothek, muss innert 15 Jahren amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)
65% II Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden





Notizen/Fragen
