

Freistehendes 7.5 Zimmer Einfamilienhaus in unverbaubarer Panoramalage – direkt an der Landwirtschaftszone

**Adresse**

Höhenweg 8
8564 Sonterswil

**Objektart**

Freistehendes Einfamilienhaus mit
Doppelgarage, Pergola, Gewächshaus

**Verkaufspreis**

CHF 1'590'000.-

**Verfügbar ab**

Sommer 2026

**Wohnfläche**

226 m²

**Nebenfläche**

157 m²

**Grundstückfläche**

1'001 m²

**Baujahr**

1985



Eckdaten

7.5 Zimmer Einfamilienhaus mit Pergola, Gewächshaus, Terrasse und mehreren Sitzplätzen.

Bauweise	Kellergeschoss in massiver Bauweise (Beton/Mauerwerk), Wohnräume in hochwertiger Holzkonstruktion mit angenehmem und natürlichem Wohnklima
Baujahr	1985
Grundstück	1'001 m ²
Wohnfläche	226 m ²
Nebenflächen	157 m ²
Kubatur (GVTG)	1'634 m ³
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (2011 ersetzt)
Badezimmer	2 Badezimmer mit Bad, Dusche, WC und Lavabo 1 Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo 1 separates WC
Etagen	3 Etagen
Garage	2 Garagen (Doppelgarage) und 4 Aussenstellplätze
Renovationen	Die Liegenschaft wurde gepflegt und teilweise renoviert 2011: Ersatz Luft-Wasser-Wärmepumpe 2020: Ersatz Duschen (EG & OG) 2022-2024: Ersatz Küchengeräte 2023-2025: Malerarbeiten innen und aussen
Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-

Lage

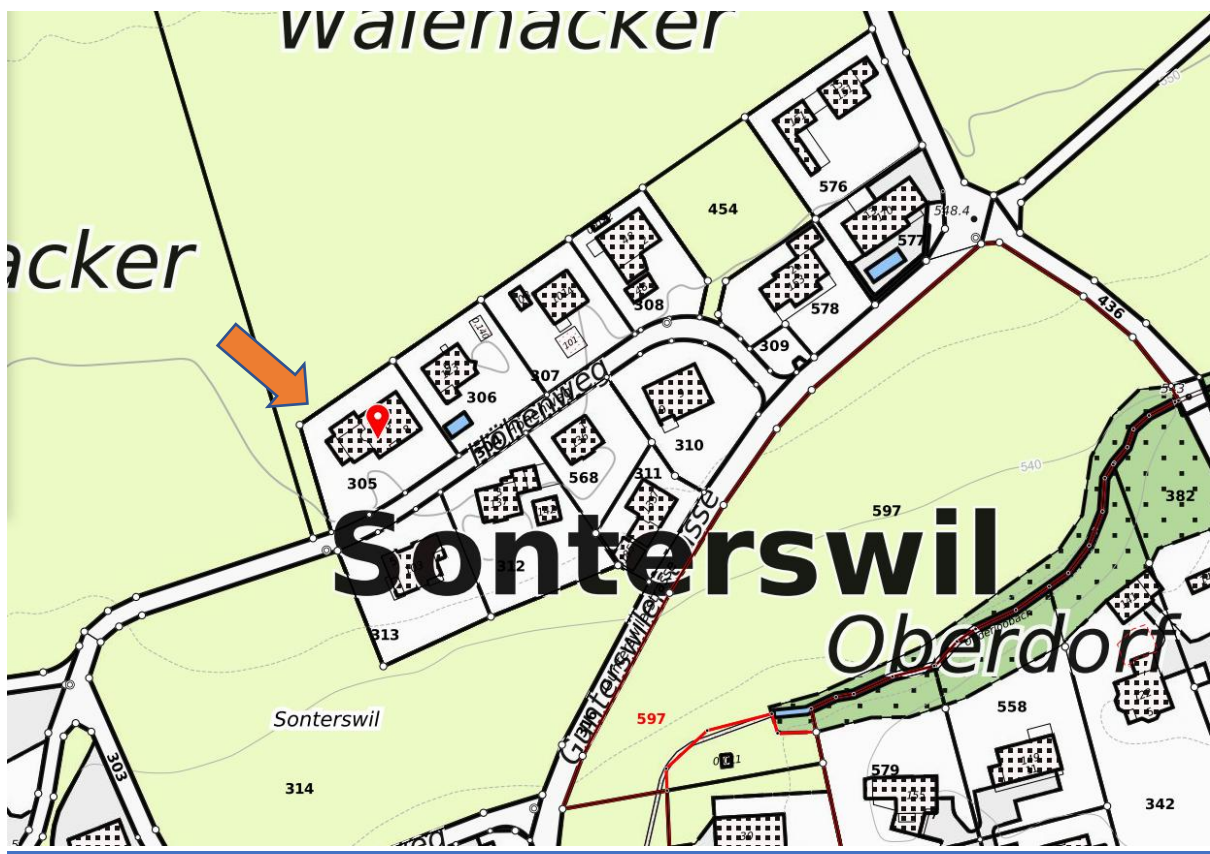
Dieses grosszügige Einfamilienhaus befindet sich an einer ruhigen und erhöhten Lage in der Ortschaft Sonterswil auf dem Seerücken im Kanton Thurgau. Das Grundstück von 1'001 m² grenzt im Westen und Norden an die Landwirtschaftszone und bietet damit eine **dauerhaft unverbaubare Weitsicht** über Wiesen und Felder. In Richtung Süden reicht die **Bergsicht** vom **Säntis** über die **Churfürsten** bis zu den **Berner Alpen**. Bereits beim Ankommen fällt die **aussergewöhnliche Privatsphäre** auf. Kein Durchgangsverkehr, viel Grün und ein weit geöffnetes Landschaftspanorama. Dank der optimalen Ausrichtung und den natürlichen Sichtachsen geniesst die Liegenschaft **ganzjährig eine hervorragende Besonnung**. Der Garten mit altem Baumbestand schafft im Sommer ein angenehmes Mikroklima – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturverbundene.

Das Dorf Sonterswil liegt verkehrstechnisch günstig zwischen Kreuzlingen, Konstanz, Weinfelden und Frauenfeld. Die Städte sind mit dem Auto in 10-15 Minuten zu erreichen. Die Fahrt nach Zürich dauert mit dem Auto rund 50 Minuten. Die Bahnanschlüsse in Märstetten, Weinfelden und Kreuzlingen sind mit dem Postauto erreichbar.

Sonterswil verfügt über einen Kindergarten sowie eine Primarschule. Die Sekundarschule befindet sich in Wigoltingen (Distanz 6 KM) und die Kantonsschule in Kreuzlingen (Distanz 10 KM) ist mit einer direkten Busverbindung leicht erreichbar.



Lage- und Katasterplan



Das Einfamilienhaus im Überblick – Raumkonzept und Geschosse im Detail



Geräumiges Wohnzimmer mit hochwertigem Marmorboden

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer praktischen Garderobe sowie einem Gäste-WC. Vom Entrée aus bestehen direkte Verbindungen sowohl ins Unter- als auch ins Obergeschoss. Durch eine Türe gelangt man in das grosszügige Wohnzimmer, das mit seinem hochwertigen Marmorboden und einer Fläche von rund 50 m² beeindruckt. Ein stilvolles Cheminée sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre.

Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über einen angrenzenden Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die sonnenverwöhnte Terrasse, die dank der durchdachten Bepflanzung vollständige Privatsphäre gewährleistet. Eine Pergola auf der Terrasse mit einer Fläche von 20 m² bietet angenehmen Schatten und ermöglicht den Aufenthalt im Freien auch bei windigem oder wechselhaftem Wetter. Ebenfalls vom Wohnzimmer zugänglich sind zwei helle und grosszügige Zimmer mit hochwertigen Parkettböden und einer Wohnfläche von je 22 m² erreichbar. Beide Räume verfügen über direkten Zugang zu Gartensitzplätzen – entweder in Richtung Süden oder Norden – und schaffen dadurch vielfältige Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten im Aussenbereich.

Ein grosszügiges Badezimmer verbindet die beiden Zimmer. Es ist mit Badewanne, Dusche, WC und einem Doppellavabo ausgestattet und bietet viel Komfort und Platz.

Impressionen Erdgeschoss



Gemütliches Cheminée im Wohnzimmer mit Sitzfläche



Helle Küche mit direktem Zugang auf die sonnenverwöhnte Terrasse



Grosszügiges Zimmer im Erdgeschoss mit Zugang auf den Gartensitzplatz auf der Nordseite



Grosszügiges Zimmer im Erdgeschoss mit Zugang auf den Gartensitzplatz auf der Südseite



Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und einem Doppellavabo





Einladendes Entrée mit Garderobe sowie Gäste-WC mit Lavabo



Geschützter Terrassenbereich mit Pergola und hohen Aufenthaltskomfort im Freien

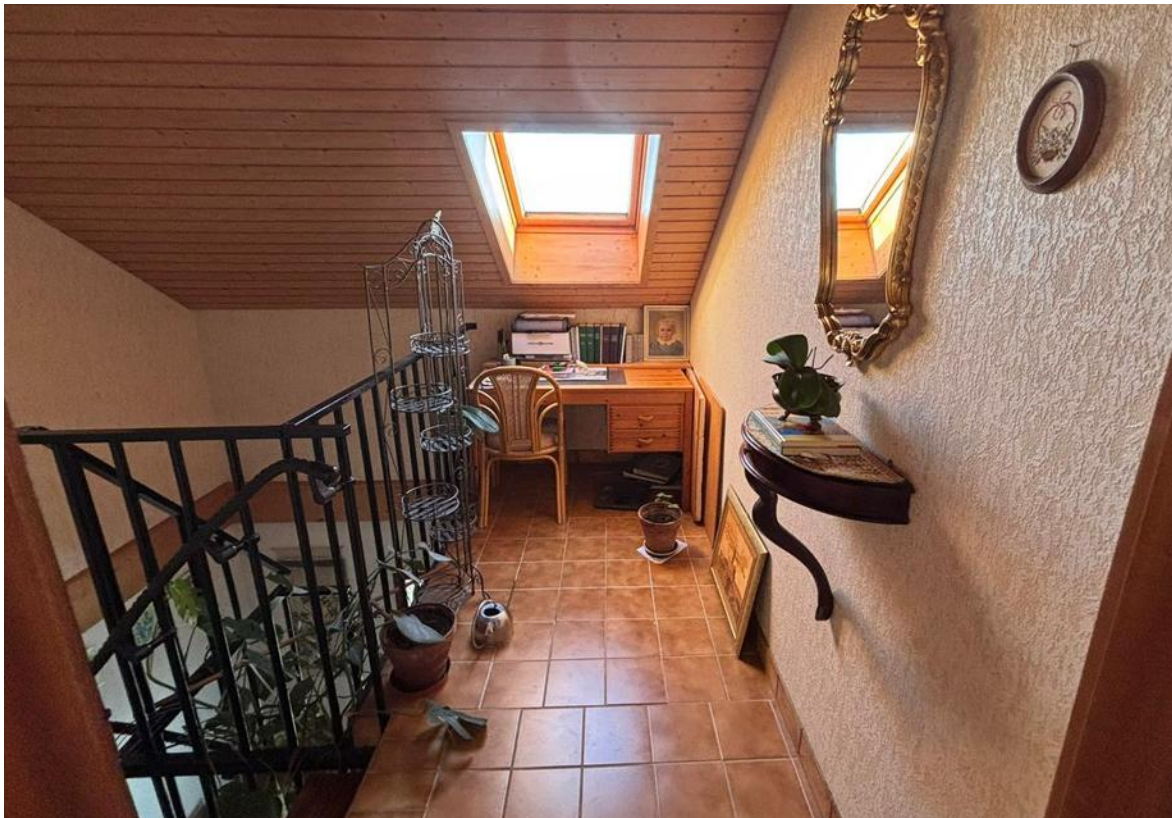
Obergeschoss

Über eine breite, elegante Wendeltreppe aus Holz gelangt man in den Vorraum des Obergeschosses. Ein nach Süden ausgerichtetes Dachfenster sorgt für viel Tageslicht und verleiht diesem Bereich eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal als kleine Leseecke, Arbeitszone oder zusätzlicher Stauraum. Sämtliche Zimmer auf dieser Etage sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, was dem Geschoss eine warme und stilvolle Note verleiht.

Durch eine Türe betritt man den zentralen Flur, von dem aus, alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der Westseite befindet sich ein besonders grosszügiges Zimmer mit knapp 28 m² Fläche und einer herrlichen Weitsicht. Dieses Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Lavabo sowie über einen privaten Balkon, von dem aus man die Abendsonne und das beeindruckende Panorama über den Seerücken bis zu den Alpen zu jeder Jahreszeit geniessen kann.

Auf der Ostseite liegen zwei weitere Zimmer, von denen eines mit einem eigenen Badezimmer (Dusche, WC, Lavabo) ausgestattet ist. Beide Zimmer bieten Zugang zu einem weiteren Balkon, der zusätzlichen Aussenraum und schöne Ausblicke ermöglicht. Ergänzend gibt es auf der Nordseite ein kleines Zimmer, das sich ideal als Büro, Ankleide- oder Abstellraum eignet.

Impressionen Obergeschoss



Heller und offener Vorraum mit viel Tageslicht und flexibler Nutzung



Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und zum Badezimmer...



... mit Dusche, WC und Lavabo



Sehr grosszügiges Zimmer mit 28 m² und direktem Zugang zum Badezimmer...



... mit Dusche, Badewanne, WC und Lavabo



Sonnenverwöhnte Aussicht vom grossen Schlafzimmer in Richtung Alpen

Untergeschoss

Das Untergeschoss des Hauses überzeugt durch aussergewöhnlich viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der grösste Teil der **Nebenwohnfläche von insgesamt 157 m²** befindet sich hier sowie in den angrenzenden Bereichen des Gerätehauses und des Gewächshauses.

Highlights des Untergeschosses

- **Zwei helle Räume mit Tageslicht**, ideal als zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume nutzbar.
- **Grosszügiger Vorraum**, der alle Bereiche des Untergeschosses miteinander verbindet – inklusive direktem Zugang zur Doppelgarage.
- **Mehrere Nebenräume** für maximale Flexibilität:
 - zwei klassische Kellerräume
 - ein gut dimensionierter **Luftschutzkeller**
- **Direkter Gartenzugang**: Vom Keller gelangt man unmittelbar in den Garten – praktisch und komfortabel.
- **Grosses Gerätehaus mit ca. 21 m²**, vielseitig nutzbar z. B. als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche.
- **Gewächshaus mit ca. 17 m²**, direkt vom Gerätehaus erreichbar:
 - süd-westliche Ausrichtung
 - sehr viel Licht und natürliche Wärme
 - idealer Schutz für mediterrane Pflanzen während des Winters

Aussenansicht und Garten

Der Aussenbereich dieser Liegenschaft überzeugt durch ein aussergewöhnlich hohes Mass an Privatsphäre, Ruhe und ganztägige Besonnung. Das Grundstück grenzt auf zwei Seiten direkt an die Landwirtschaftszone und gewährleistet damit eine dauerhaft unverbaubare Lage. Die Zufahrt erfolgt über eine reine Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr, was die ruhige und private Wohnatmosphäre zusätzlich unterstreicht.

Mehrere Sitzplätze sowie die grosszügige Terrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Dank der durchdachten Anordnung der Aussenflächen stehen zu jeder Tageszeit sowohl sonnige als auch schattige Plätze zur Verfügung – ganz nach persönlichem Bedürfnis. Der Garten bietet in Kombination mit dem Gewächshaus und dem Gerätehaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft viel Raum für Erholung, Freizeit, Gartenprojekte oder gesellige Stunden im Freien.

Impressionen Aussenansicht und Garten

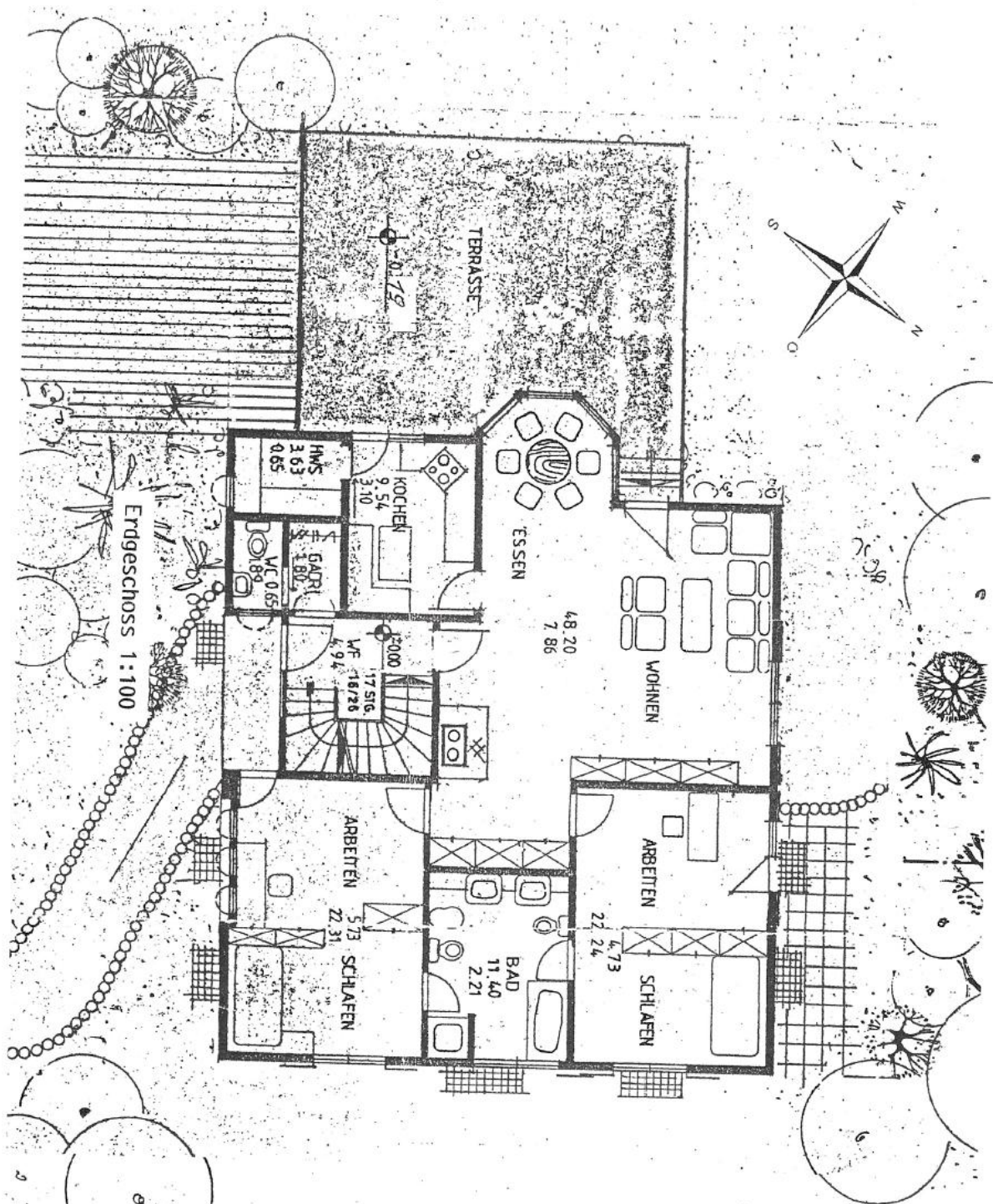




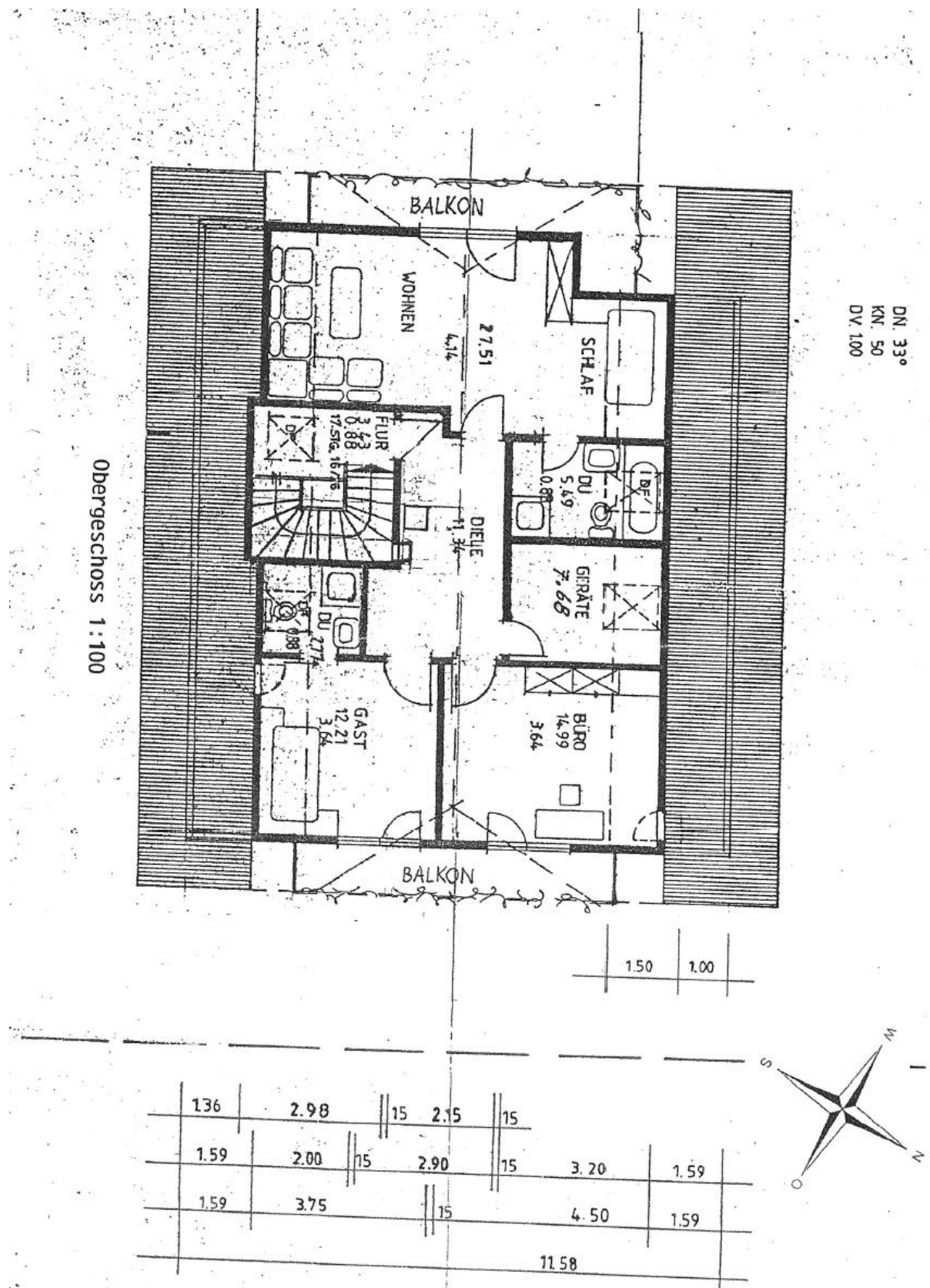


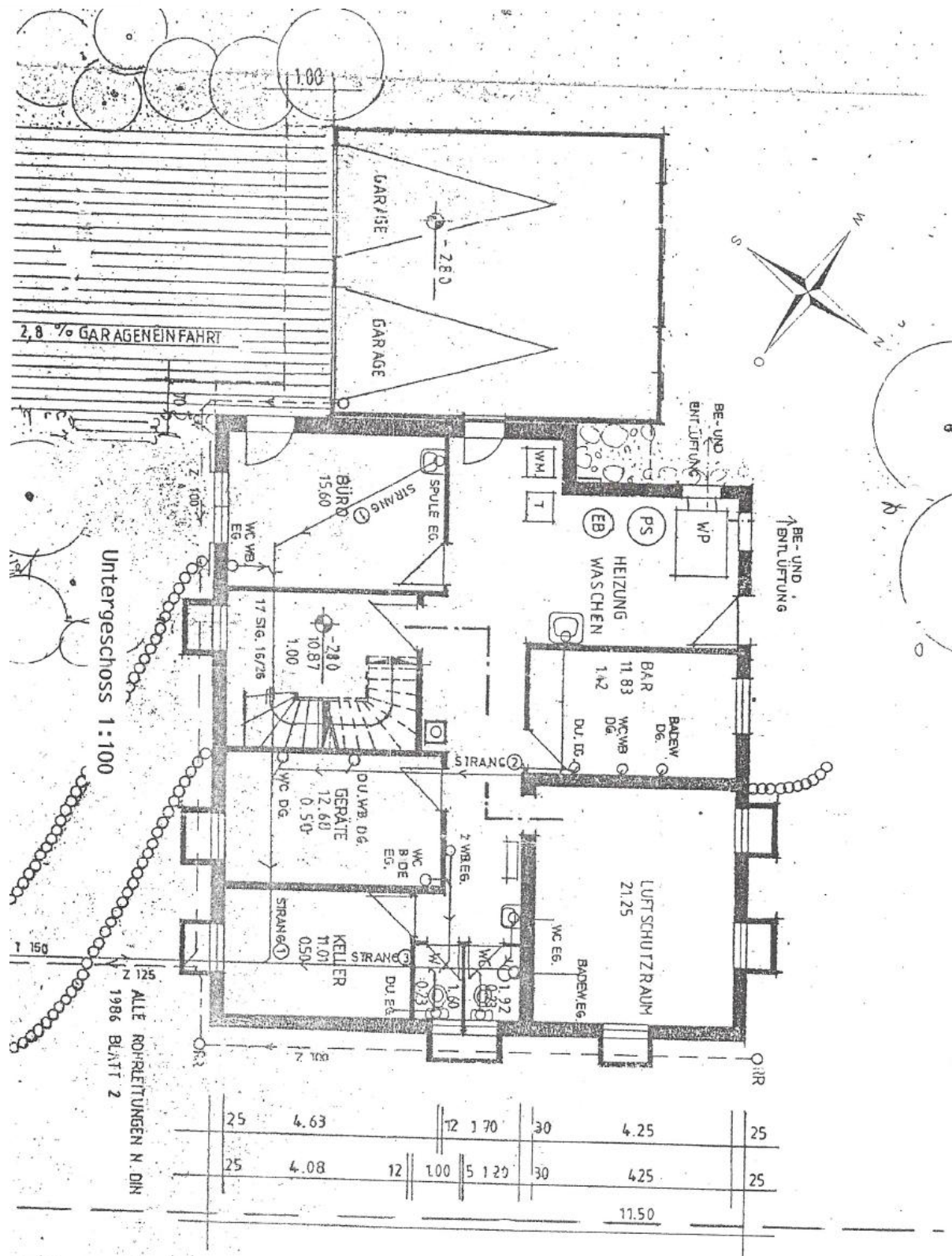


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss





Übersicht Wohn- und Nebenflächen

Wohn- und Nebenflächen, 7.5 Zimmer Einfamilienhaus, Höhenweg 8, 8564 Sonterswil				
	Wohnfläche	Nebenfläche		
offener Wintergarten		19.6 (ca.)		(Pergola)
geschlossener Wintergarten		16.4 (ca.)		(Gewächshaus)
Geräteunterstand		21.1 (ca.)		
UG:				
Keller 1		11.01		
Keller 2		12.6		
Luftschutzraum		21.25		
Waschen / Heizung		10.6 (ca.)		
Vorraum und Gang		28.4 (ca.)		
Büro 1		15.6	Tageslicht, nicht beheizt	
Büro 2	11.83			1 Zimmer
EG:				
Wohnen	48.2			1.5 Zimmer
Kochen	9.54			
Reserveraum	3.63			
WC Eingang	1.8			
Garderobe	1.8			
Eingangsbereich	4.94			
Zimmer 1	22.24			1 Zimmer
Bad	11.4			
Zimmer 2	22.31			1 Zimmer
OG:				
Flur	3.43			
Durchgang	11.34			
Zimmer 3	13.21			1 Zimmer
Du/WC	4.8			
Zimmer 4	14.99			1 Zimmer
Reserveraum	7.68			
Zimmer 5	27.51			1 Zimmer
Bad/DU/WC	5.5			
Total	226.15	156.56		7.5 Zimmer

Police Gebäudeversicherung Thurgau



Klaus Dieter Machner
Höhenweg 8
8564 Sonterswil



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

Frauenfeld, 5. Oktober 2023

Police 2023

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

Vers.-Nr.	68/3/8	Baujahr	1985
Gemeinde	Wäldi	Ortsteil	Sonterswil
Parzellen-Nr.	00305		
Lage	Höhenweg 8		
Bezeichnung	29 / Wohnhaus / Garagen		
Eigentümer	Klaus Dieter Machner, Höhenweg 8, 8564 Sonterswil Machner Gerda Edeltraud Erben, 8564 Sonterswil		
Verwalter	Klaus Dieter Machner, Höhenweg 8, 8564 Sonterswil		
Vers. Wert	CHF 995'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	1'634 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude			CHF 0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.14
Schätzung vom	28.09.2023 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Jürg Alfred Wyss

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert	- Splitgerät Wärmepumpe Nord - Cheminée
Nicht versichert	- Insektengitter - Schäden durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume - Elementarschäden an Kunststoffverkleidung beim Treibhaus

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
Direktion

Milos Daniel
Direktor

Ausmassblatt

Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 68/3/8

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller	11.9	11.5	2.8	383					
2	Keller	1.2	8.1	2.8	27					
3	Garage	6.2	7.3	3.5	158					
4	Garage	1.2	3.4	3.5	14	582	460	267'720	70	
5	Wohnhaus	11.9	11.5	5.3	725					
6	Wohnhaus	8.1	1.2	5.3	52					
7	2 Balkone	14.0	1.0	1.5	21					
8	Erker	3.1	1.0	2.7	8					
9	Dachzuschlag	13.1	5.0	1.0	66					
10	Vordach West	1.2	3.4	1.5	6	878	780	684'840	70	
11	Sitzplatz West	7.4	3.2	2.5	59	59	240	14'160	80	
12	Schopf Nord	7.4	3.5	2.6	67	67	220	14'740	80	
13	Treibhaus West	2.6	7.1	2.6	48	48	280	13'440	80	

Total (basierend auf der Schätzung vom 28.09.2023)

m³ 1'634

CHF

994'900

Versicherungswert

CHF

995'000

Baukostenindex 1017 Punkte

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Grundbuchauszug:

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug wird persönlich bei einem konkreten Kaufinteresse ausgehändigt. Der folgende Auszug erhält alle Angaben bis auf die Eigentümer und die Grundpfandtitel.

	Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen Bachstrasse 11 8280 Kreuzlingen	 Thurgau
Grundbuchauszug		
Grundbuch Wäldi		
Liegenschaft Nr. 305		
Plan Nr. 21, Sonterswil Gesamtfläche 1'001 m², Wohnhaus Garagen Vers.Nr. 683.8, Höhenweg 8 [239 m²] Gartenanlage [762 m²]		
Eigentümer		
Erwerbstitel		
Kauf 02.06.1993 Beleg 41Px Erbgang 21.07.2023 Beleg 2012k		
Anmerkungen		
ID 1376.x701 Herabsetzung des Grenzabstandes zugunsten Grundstück Nr. 306 22.01.2009 Beleg 49x		
Auszug Grundstück 305 Wäldi, 24.11.2025, 10:16 Uhr		Seite 1 von 3

Vormerkungen

ID 523.x701

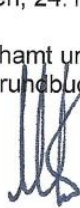
Nachrückungsrecht Papier-Namenschuldbrief Nr. 523.x701
09.10.1984 Beleg 73Px

ID 524.x701

Nachrückungsrecht Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 524.x701
27.08.1985 Beleg 44Px**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

Kreuzlingen, 24.11.2025

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen
Der/Die Grundbuchverwalter/in:**Kontakt, Besichtigung & Angebotsverfahren**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail an sonterswil@gmx.ch. Gerne vereinbaren wir im Anschluss einen **persönlichen Besichtigungstermin**.

Kaufangebote bitten wir schriftlich einzureichen, ergänzt mit einem **Finanzierungsnachweis eines Schweizer Finanzinstituts**.

Sollten mehrere Kaufangebote zum gleichen Kaufpreis eingehen, werden die betroffenen Interessenten darüber informiert. In diesem Fall besteht **einmalig die Möglichkeit**, das Angebot zu erhöhen. Der Zuschlag erfolgt anschliessend auf Basis des finalen Angebots.