



Kradolfstrasse 31b, 8583 Sulgen, Schweiz

NEUBAU: Hochwertiges 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Sulgen



Auszug per 08.01.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'040'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
160 m²



Zimmer
5½



Baujahr
2024



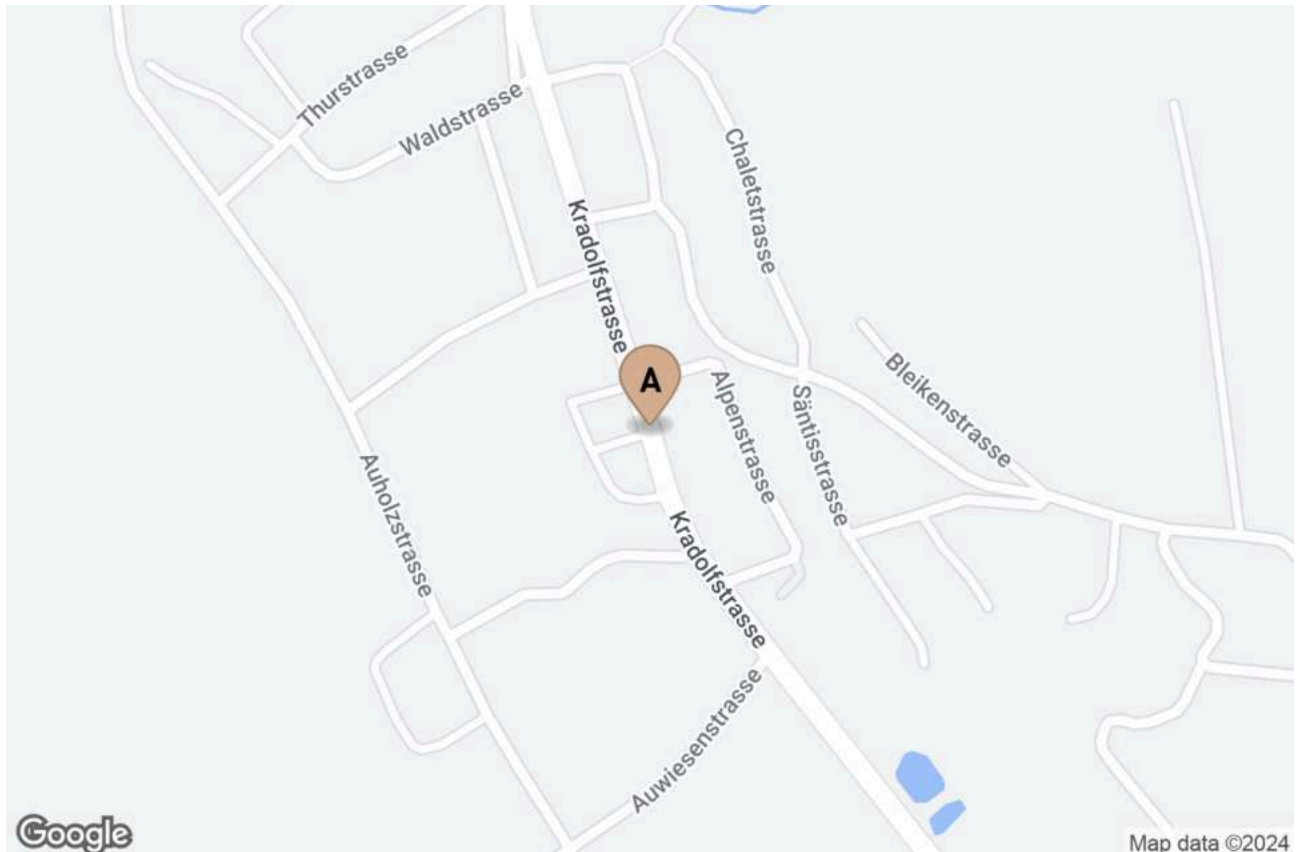
Referenz-Nr.
SG.00.2024.02

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	14
Kontakt	21



Lage



Kradolfstrasse 31b, 8583 Sulgen, Schweiz

Sulgen

Sulgen, das Tor zum Oberthurgau, ist eine mittelgrosse Gemeinde mit rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Zwei Hauptstrassen, die Achsen Frauenfeld-Romanshorn und Konstanz-Gossau SG, sowie die Bahnlinien Winterthur-Romanshorn und Weinfelden-Gossau SG sowie die Postautolinie Weinfelden-Kreuzlingen erschliessen die Gemeinde vorzüglich.

Sulgen ist durch landschaftliche und wirtschaftliche Vielfalt geprägt. Sulgen ist ein kleines Regionalzentrum mit bequemen Einkaufsmöglichkeiten, mit leistungsfähigem Dienstleistungsangebot, mit vielseitigen Industrie- und Gewerbebetrieben und einer bunten Landwirtschaft.

Von der Thurebene bis zu den Rebbergen finden Sie erholsame Rad- und Wanderwege, gut erschlossene Wälder mit Vitaparcours und Finnenbahn, Kinderspielplatz, Naturschutzgebiete, schmucke Dorfteile und einladende Wirtshäuser.

Die Gemeinde umfasst die alten Ortsgemeinden Sulgen, Bleiken, Donzhausen, Hessenreuti, Götighofen und den Ortsteil Uerenbohl.

Sulgen - Ihre Gemeinde zum Arbeiten, Wohnen, Bauen, Einkaufen und Erholen.

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1. Primarschule Auholz, Sulgen 400 m	4'	1'	1'
2. Sekundarschule Befang, Sulgen 650 m	6'	2'	1'
3. Kindergarten Befang, Sulgen 650 m	6'	2'	1'
4. Pestalozzi-Schule, Sulgen 850 m	8'	4'	2'

Einkauf



1. Migrolino, Sulgen 240 m	3'	1'	1'
2. Center Passerelle, Sulgen 750 m	7'	3'	1'
3. Migros, Sulgen 750 m	7'	3'	1'
4. Denner, Sulgen 750 m	7'	3'	1'
5. Coop Supermarkt, Sulgen 760 m	7'	3'	1'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Hauptbahnhof, Sulgen 600 m	6'	3'	2'
2. Bushaltestelle Hauptbahnhof, Sulgen 620 m	6'	3'	2'
3. Hauptbahnhof, Kradolf 1.5 km	15'	4'	2'
4. Bushaltestelle Hauptbahnhof, Kradolf 1.5 km	15'	4'	2'

Objektbeschreibung



Hochwertiges Einfamilienhaus mit modernem Grundriss

Im lebhaften Dorf Sulgen entsteht an der Kradolffstrasse 31b ein modernes und hochwertiges 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus. Es überzeugt vor allem durch die moderne Architektur und die Fensterfronten, welche dafür sorgen, dass alle Räume lichtdurchflutet sind. Die zentrale und doch idyllische Lage bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl. Die clevere und offene Raumgestaltung sowie der geschickt konzipierte Grundriss bieten Ihnen höchsten Wohnkomfort. Die Liegenschaft weist einen hochwertigen Innenausbau auf und eine top Qualität.

Lehnen Sie sich zurück und beobachten Sie den Prozess, wie Ihr neues Zuhause erbaut wird. Die Innenausstattung dürfen Sie selber mitbestimmen und so den Traum von Ihrem neuen Zuhause verwirklichen. Die zuverlässigen Handwerker aus der Region sorgen dafür, dass alles einwandfrei ausgeführt wird.

Pluspunkte auf einen Blick:

- Innenausstattung nach Wunsch (Budget-Vorgabe)
- Handwerker aus der Region
- hochwertiger Innenausbau
- geschickt konzipierter Grundriss
- lichtdurchflutete Räume dank grosszügigen Fenster-Fronten
- Tiefgarage mit Keller und direktem Hauszugang
- gedeckter Sitzplatz mit Garten
- Terrasse im Attika-Geschoss
- Master-Bedroom mit Ankleide und Badezimmer
- separates Gäste-WC
- Photovoltaik-Anlage

Optional:

Zusätzlich besteht die Option, die benachbarte Parzelle mit einem bestehenden Einfamilienhaus zu erwerben (Parzellen-Teilung folgt). Dies eröffnet die Möglichkeit, die Auswahl der zukünftigen Nachbarn selbst zu treffen und beispielsweise die Ansiedlung eines weiteren Familienmitglieds zu ermöglichen. Das Neubau-Einfamilienhaus wird über eine Tiefgarage verfügen. Diese bietet der Bestandes-Liegenschaft ebenfalls die Möglichkeit zwei Stellplätze zu erwerben.

Das Wichtigste aus dem Baubeschrieb - Eine hochwertige Ausstattung überzeugt

KÜCHE:

Die Küche wird nach Ihren Wünschen individuell umgesetzt. Wählen Sie die Arbeitsfläche, Rückwand, Geräte und vieles mehr nach Ihren Vorstellungen aus. Für die Küche steht Ihnen ein Budget von CHF 25'000 zur Verfügung.

BÄDER:

Gerne dürfen Sie auch bei der Materialisierung der Bäder mitwirken. Geräte, Armaturen, Badmöblierung nach Wahl inkl. Waschmaschine und Tumbler. Das Budget für die drei Nasszellen steht bei CHF 26'000.

BODENBELÄGE:

Sie entscheiden, ob Sie sich mit einem warmen, klassischen Eichen-Parkett oder einem modernerem, dunkeln Nussbaum-Parkett wohl fühlen. Material CHF 70.00/m².

Stimmen Sie die keramischen Platten in den Nasszellen auf den Parkett in den Wohnräumen ab und sorgen Sie so für ein wohlige Ambiente. CHF 45.00/m² (max. 15m² Wandbeläge pro Nasszelle)

EINBAUSCHRÄNKE:

Sorgen Sie bereits im Eingangsbereich für einen Blickfang. Für die Garderobe im Eingangsbereich steht Ihnen ein Budget von CHF 5'000 zur Verfügung. Für zusätzliche Einbauschränke liegt die Verantwortung beim Bauherrn, um diese nach seinen individuellen Vorstellungen zu gestalten.

ELEKTIRSCH:

Starkstrom und Schwachstrom Apparate sowie Installation. Vorbereitung PV-Anlage. Grundbeleuchtung Lieferung und Montage. Budget CHF 40'000

Optional Smart-Home Zentralsteuerung CHF 8'000 (Basis)

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE:

Budget CHF 5'000 (gemäss Kantonalen Leistungsvorgaben)

WEITERES:

- elektrische Ausstattung mit Dreifachsteckdosen und Schaltern
- Eingangstür mit Fingerprint
- Sicherheitsschliessanlage Kaba Star oder ähnlich
- Brandschutztüre-Technik
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Glasfaser für schnelles Internet
- Multimedia-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Vorhangschienen werden in die Decke eingelegt
- Verbundraffstoren bei allen Fenstern
- Alle Storen mit Motorantrieb

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage einen ausführlichen Baubeschrieb zu.

Verkaufsvereinbarung und Zusammenarbeit

Sämtliche Angaben und Kennzahlen erfolgen ohne Gewähr, massgeblich sind alleine die entsprechenden Kaufverträge und Baupläne. Die Visualisierungen haben nur richtungsweisenden Charakter und bieten keine Gewähr auf tatsächliche Ausführung. Änderungen im Ausbau und im Erscheinungsbild bleiben vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen.

Der Kaufpreis wurde von einer lokalen oder regionalen Bank geprüft und wird als Finanzierungsbasis akzeptiert. Dabei gelten die üblichen Bonitätsregeln der Bank. Gerne stellen wir Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne berate ich Sie und erstelle eine kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft.

Der Immobilienmarkt läuft dank den tiefen Hypothekarzinsen weiterhin rund. Im Auftrag unserer Kundschaft suchen wir deshalb laufend spannende Wohnungen, Häuser, Bauland und Renditeliegenschaften.

Oder Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen möchte? Für einen entsprechenden Tipp bin ich Ihnen sehr dankbar und zeige mich dafür auch erkenntlich.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Einfamilienhaus

Zimmer
5½

Badezimmer
2

Anzahl Gäste WC
1

Zustand
Neuwertig

Anzahl Wohneinheiten
1

Etagen
3

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
2024

Referenz-Nr.
SG.00.2024.02

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
160 m²

Nettowohnfläche
133 m²

Nutzfläche
195 m²

Grundstücksfläche
291 m²

Kellerfläche
15 m²

Gebäudevolumen
900 m³

Gebäudevolumen Norm
SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'040'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Wärmepumpe

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Zusatzangebote

Tiefgarage

2 x CHF 30'000.-

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

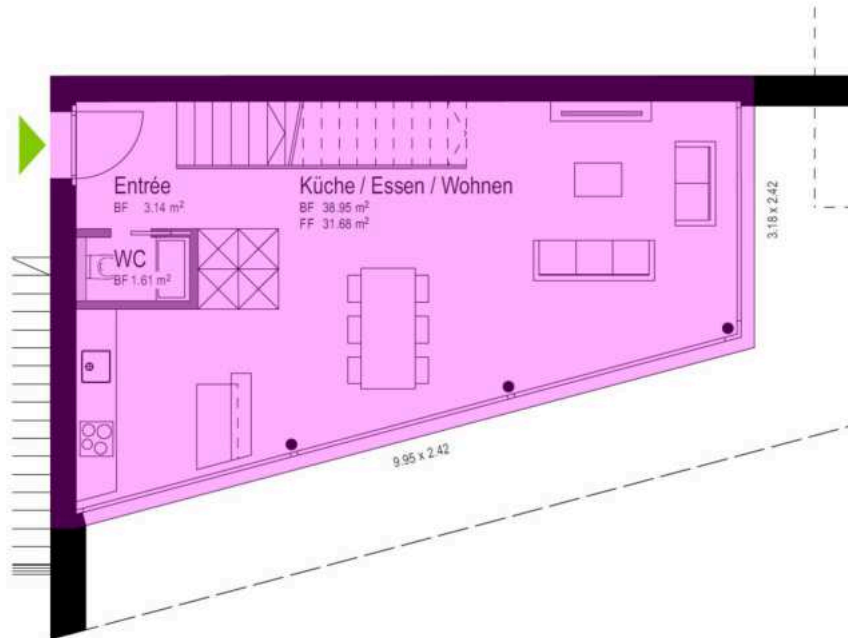
Visualisierung Wohn- und Essbereich



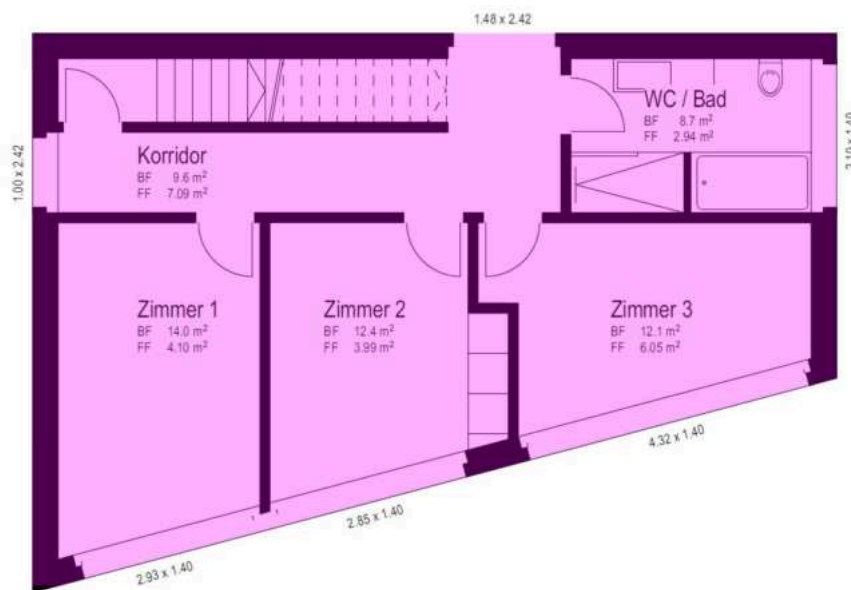
Visualisierung Masterbedrom Attika



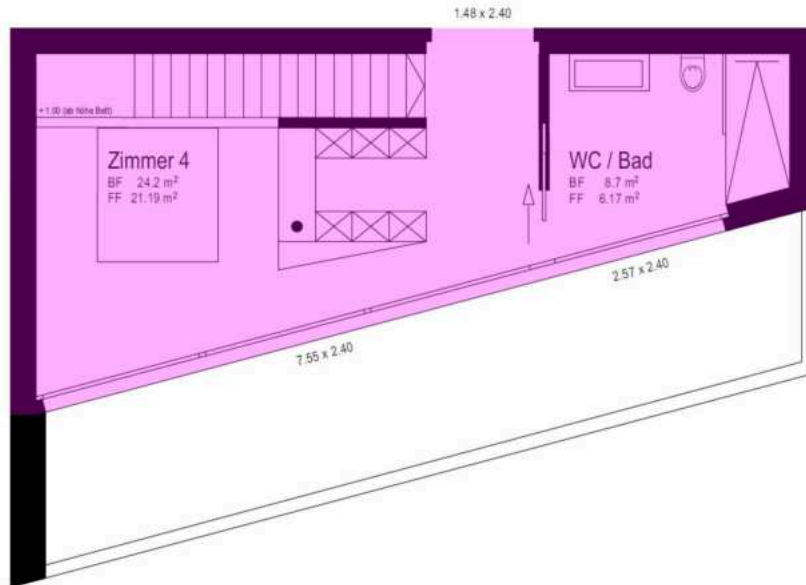
Erdgeschoss



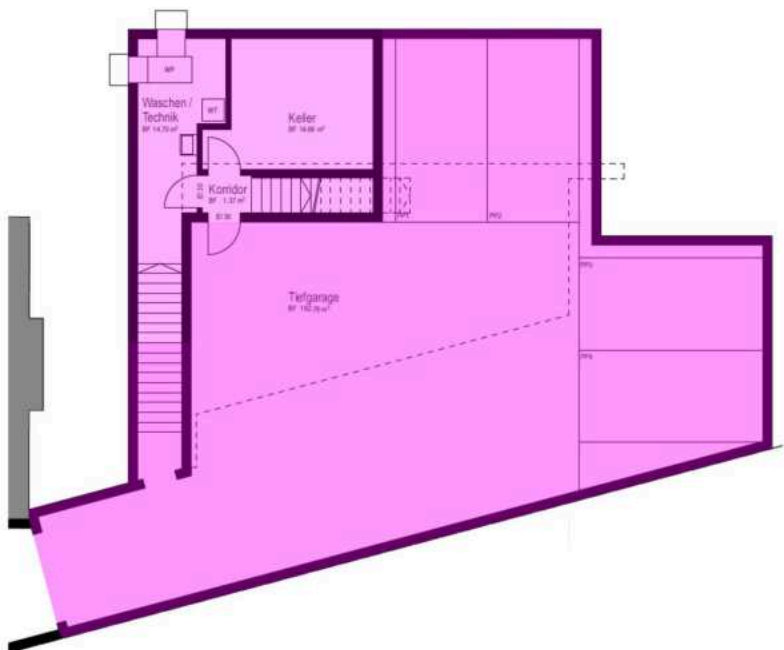
Obergeschoss



Attikageschoss



Untergeschoss/Tiefgarage



Dokumente

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Weinfelden
Amriswilerstrasse 57a
8570 Weinfelden



Grundbuchauszug

Grundbuch Sulgen

Es erfolgt eine Abparzellierung vom Gesamtgrundstück.
Die zu verkaufende Parzelle wird dann eine Grösse
von ca. 291m² haben.

Liegenschaft Nr. 2147

Plan Nr. 17, Sulgen
Gesamtfläche 550 m², Wohnhaus Vers.Nr. 611.147, Kradolfstrasse 31 [82 m²]
Schopf Vers.Nr. 611.220 [13 m²]
Gartenanlage [455 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 18.10.2023 Beleg 3306w

Anmerkungen

ID 174.w506
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
zulasten Grundstück Nr. 2028
20.01.2023 Beleg 245w

ID 178.w506
Baubewilligung mit Auflagen
09.02.2023 Beleg 438w

ID 355.v506
Angeschlossen mit sämtlichem Abwasser an der Kanalisation im vordern Befang laut näheren
Bestimmungen
17.11.1936 Beleg SP32 BI

ID 406.v506
Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes
zulasten Grundstück Nr. 2025
22.08.1991 Beleg 243v

Vormerkungen

Keine

Grundbuchauszug

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 235.v506

Recht: Recht auf Fortbestand eines Gartenhages mit Sockel direkt auf der Grenze
zulasten Grundstück Nr. 2025, 2028
17.11.1936 Beleg SP18 BI

ID 234.w506

Recht/Last: Näherbaurecht für zonenkonforme Bauten
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2028
05.09.2022 Beleg 3010w

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 590'000.-- Franken fünf neun null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 237.w506

Gläubiger: LLB (Schweiz) AG, UID: CHE-109.031.349, mit Sitz in Uznach SG, Uznach

Höchstzinsfuss 10 %

18.06.2021 Beleg 2336w

Weinfelden, 04.01.2024

Digital signiert Yvonne Oberhänsli

Grundbuchamt und Notariat Weinfelden

Datum: 04.01.2024

Thurgau 

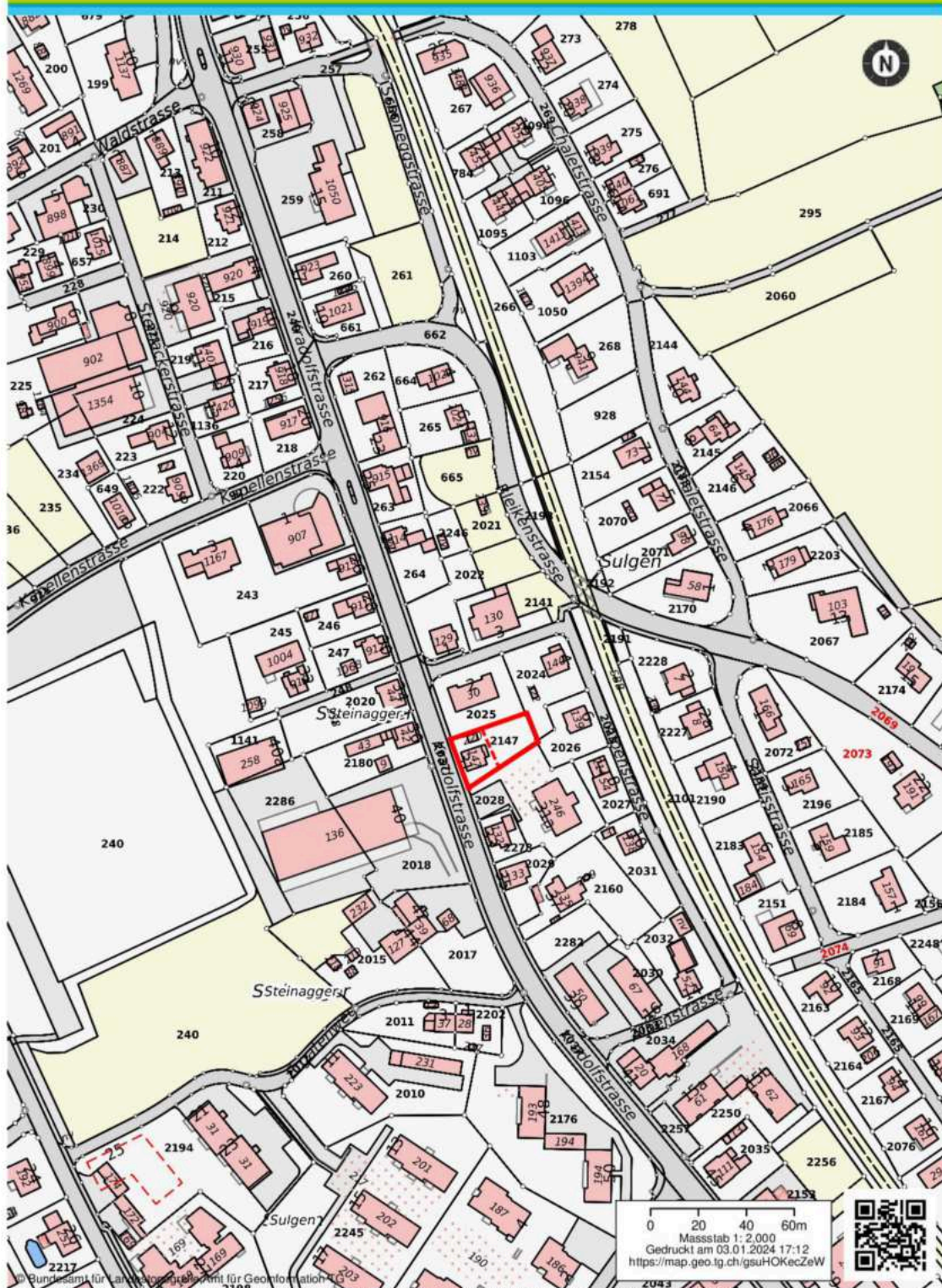
Abparzellierung



Lageplan

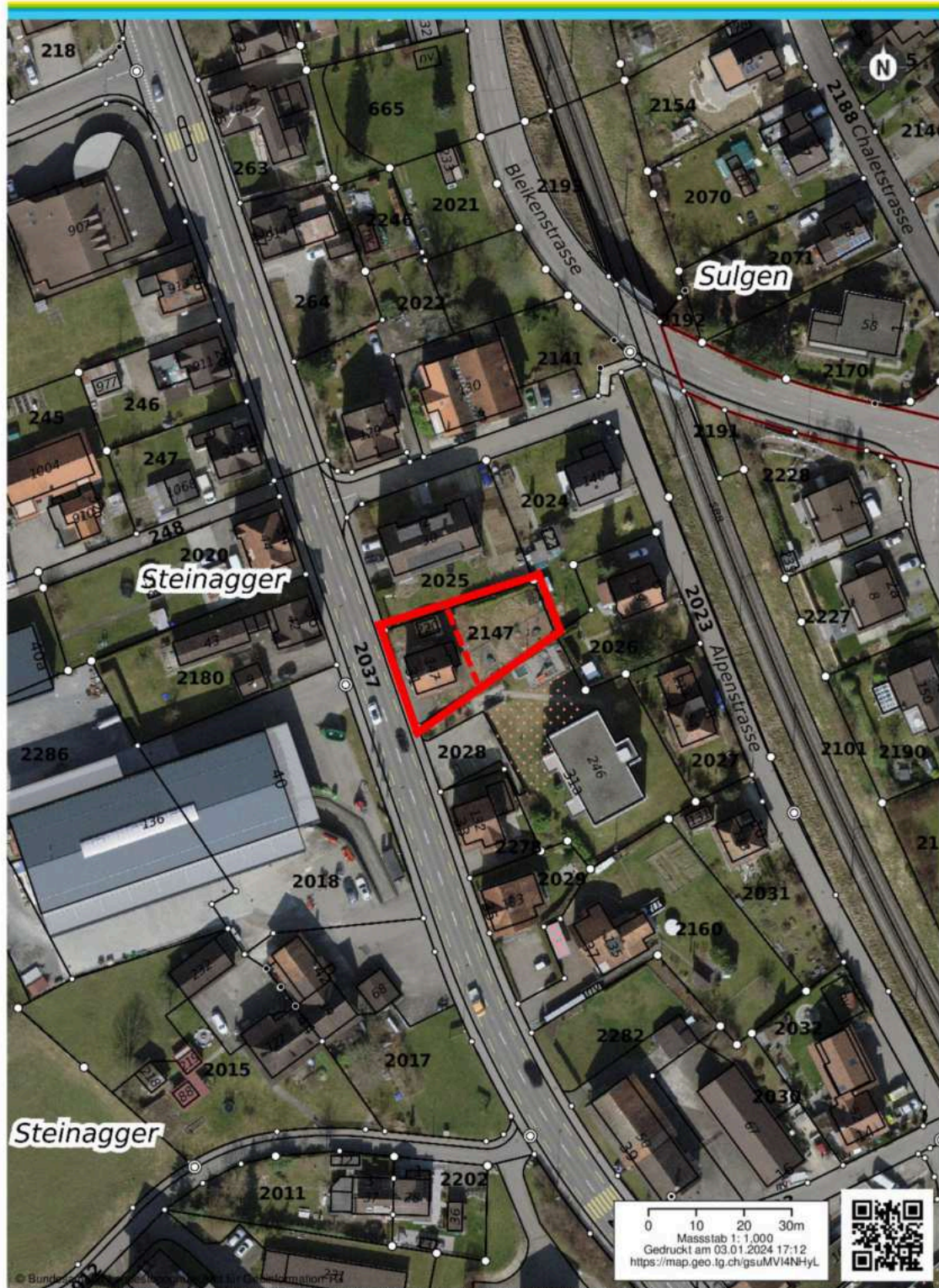
Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Thurgau



Luftaufnahme

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer



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

Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'100'000
Eigene Mittel	20%	CHF	220'000
Hypothek	80%	CHF	880'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	726'000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	154'000
total Hypothek	CHF	880'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.90%	CHF 16'720	CHF 1'393
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 10'267	CHF 856
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 26'987	CHF 2'249

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 185'000 erforderlich.

Amriswil, 05.01.2024; Simon Gürkan



Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'100'000
Eigene Mittel	34%	CHF	374'000
Hypothek	66%	CHF	726'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	726'000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	726'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.90%	CHF 13'794	CHF 1'150
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 13'794	CHF 1'150

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 135'000 erforderlich.

Amriswil, 05.01.2024; Simon Gürkan



Kontakt

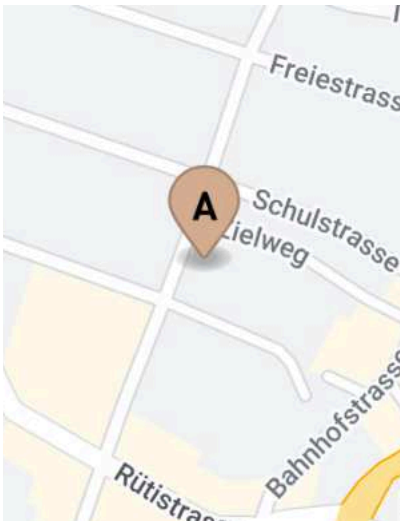


Ihre Ansprechperson

Finanz- und Immobilienzentrum

T: 079 567 12 42

simon.guerkan@fi-zentrum.ch



Firmendaten

Finanz- und Immobilienzentrum

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

www.fi-zentrum.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

