

# Einfamilienhaus mit Garten inmitten der Natur

Müliberg 6, 8547 Gachnang



Entfalten,  
entspannen,  
gestalten –  
wohnen mit  
Freiraum.

Kurzer Überblick	3	Lage in Gachnang	5	Details zum Objekt	11
Grundrisspläne	13	Impressionen vom Objekt	18	Verkaufsprozess	24

# KURZER ÜBERBLICK

## Herzlich Willkommen am Müliberg 6 in Gachnang

Dieses geräumige Eck-Einfamilienhaus bietet viel Platz. Der kürzlich umgebaute Garten bietet Ihnen viel Platz mit einer optimalen Besonnung. Hier hören Sie die Vögel zwitschern, das Bächlein rauschen und nach einem anstrengenden Tag können Sie wieder Kraft tanken.

Die Küche ist voll ausgestattet und bietet auch genügend Platz für einen grosszügigen Esstisch an dem die ganze Familie Platz findet. Im Keller wurde der alte Tankraum der früheren Ölheizung in einen Fitnessraum umgebaut. Der zweite Kellerraum lässt die Her-

zen von Musikern höher schlagen. Hier finden Sie einen bereits eingerichteten Musikraum, in dem Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt sind. Heimwerker werden den separaten Bastelraum mit viel Stauraum lieben.

Gachnang liegt nur wenige Kilometer von Frauenfeld entfernt. Frauenfeld bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur. Wer noch mehr Kultur und Einkaufsmöglichkeiten sucht, findet diese im nahen Winterthur. Gachnang bietet einen Kindergarten und eine Primarschule bis zur 6. Klasse an. Der Bahnhof Islikon-Gachnang

hat gute Verbindungen nach Frauenfeld und Winterthur und die Autobahnanschlüsse nach Frauenfeld, Winterthur oder St. Gallen sind ebenfalls schnell erreichbar.



### Standort

Idealer Mix aus Erholung und bester Verkehrsanbindung



### Garten

Grosszügiger Garten mit wunderschöner Aussicht



### Musikraum

Hobby-Raum für Kreativität ohne Grenzen



# KURZER ÜBERBLICK

## Eckwerte

Objektdaten Parzelle

—

### Adresse

Müliberg 6, 8547 Gachnang

### Grundstückgrösse

233 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, dazu kommen je  $\frac{1}{12}$  Miteigentum Grundstück Nr. 1070 und 1103

### Gebäudegrösse

705 m<sup>3</sup>

### Wohnfläche

6  $\frac{1}{2}$  Zimmer mit ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(aktuell als 5  $\frac{1}{2}$  Zimmer genutzt – 2 Zimmer verbunden)

### Separater Bastelraum

Bastelraum mit Boden und viel Stauraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>

### Anzahl Nasszellen

Ein Bad mit Dusche, Badewanne und WC im Obergeschoss  
Ein WC im EG

### Renovation

2020 Garten mit Terrasse  
2019 Heizungsersatz (Öl in Luft-Wasser-Wärmepumpe)

### Parkmöglichkeiten

Parkplatz Nr. 24 in der Tiefgarage  
(Anschluss für Ladestation vorbereitet)

### Wohnfläche

ca. 159 m<sup>2</sup> (ohne Bastelraum)

### Nutzfläche

ca. 207 m<sup>2</sup>

### Sitzplatz

2 Sitzplätze und eine grosszügige Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup>

### Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Bodenheizung



Weitere Dokumente  
zum Objekt





# LAGE IN GACHNANG

## Makrolage

### Leben in Gachnang – Ländliche Idylle mit ausge- zeichneter Infrastruktur

Willkommen in Gachnang – einer lebendigen Thurgauer Gemeinde, die modernes Wohnen im Grünen mit idealer Anbindung an Stadt und Region verbindet. Die attraktive Lage nahe Frauenfeld und Winterthur macht Gachnang besonders interessant für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

### Top Verkehrsanbindung

Gachnang verfügt über einen eigenen Bahnhof (Gachnang-Islikon) mit regelmässigen Zugverbindungen Richtung Zürich und Frauenfeld. Die Autobahn A7 erreichen Sie in wenigen Minuten – ideal für Pendler.

### Alles für den Alltag

In Gachnang finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, eine Poststelle, eine Bank sowie eine Hausarztpraxis. Kindergärten und die Primarschule befinden sich direkt vor Ort, weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Frauenfeld einfach erreichbar.

### Hoher Freizeitwert

Umgeben von Natur bietet Gachnang ein attraktives Umfeld für Spaziergänge, Radtouren und Sport. Ein aktives Vereinsleben, gepflegte Spielplätze und kulturelle Veranstaltungen machen das Dorf besonders familienfreundlich. Wenn Sie nicht ins nahegelegene Freibad Grafenwisen oder in die Schlossbadi Frauenfeld möchten, bietet der Hüttwiler See eine sehr schöne Möglichkeit, sich als Familie die gewünschte Abkühlung an heissen Sommertagen zu gönnen.

### Nähe zu Winterthur und Frauenfeld

Die beiden Städte sind nur wenige Kilometer von Gachnang entfernt. Die Einkaufsmöglichkeiten in Frauenfeld sind vielfältig – vom Migros und Coop über den Aldi und Lidl bis hin zu Bäckereien und Metzgereien steht Ihnen eine breite Auswahl zur Verfügung. Winterthur bietet Ihnen neben der guten Infrastruktur mehr kulturelle Angebote (z. B. Casinotheater, Swiss Science Center Technorama, verschiedene Museen).

Gachnang bietet Lebensqualität, Ruhe und gute Erreichbarkeit – der perfekte Standort für Ihr neues Zuhause!



**zum Standort  
navigieren**



# LAGE IN GACHNANG

## Mikrolage

Der Müliberg liegt am südöstlichen Teil von Gachnang. Die Liegenschaft liegt eingebettet inmitten der Natur mit schönen Bäumen dem Tegelbach entlang. Sie hören die Vögel zwitschern und lassen Ihr Auge im Grün der Natur schweifen. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag die Seele baumeln lassen und entspannen.

Der Kindergarten wie auch die Primarschule sind innerhalb von nur 600 Metern erreichbar.

Den Bahnhof Islikon-Gachnang erreichen Sie mit dem Fahrrad in wenigen Minuten (2 Kilometer) oder Sie nehmen den Bus (Bus-haltestelle nur 280 m entfernt). Mit dem Auto erreichen Sie Frauenfeld und Winterthur in rund 10 Minuten.



[zum Standort  
navigieren](#)







Tegelbach

Umgebung Gachnang





Volg und Drogerie



Landi







**Kindergarten und  
Primarschule Gachnang**

**Sekundarschule Frauenfeld  
(Auen und Reutenen)**





**Schlossbadi  
Frauenfeld**



**Kartause  
Ittingen**

## DETAILS ZUM OBJEKT

### Eck-Einfamilienhaus mit attraktivem Garten, viel Platz und separatem Bastelraum

Das Haus befindet sich in einem kinderfreundlichen Quartier mit wenig Verkehr. Es ist sehr geräumig und bietet viel Platz. Neben dem Wohnzimmer und der grosszügigen Küche mit einem Essbereich verfügen Sie über 4 bis 5 Schlafzimmer. Zwei Kinderzimmer wurden mit einem Durchgang zu einem grosszügigen Zimmer umgebaut. Hier haben Sie die Flexibilität, dieses grosse Zimmer wieder in zwei Schlafzimmer zurückzubauen.

Die Küche ist mit verschiedenen Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Kühlschrank, ein Tiefkühler, ein Geschirrspüler und zwei Backöfen. Einer der Öfen verfügt über eine Steamfunktion, der andere über eine Mikrowelle.

Das Badezimmer, das für die ganze Familie gedacht ist, hat ein Doppelwaschbecken und sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche.





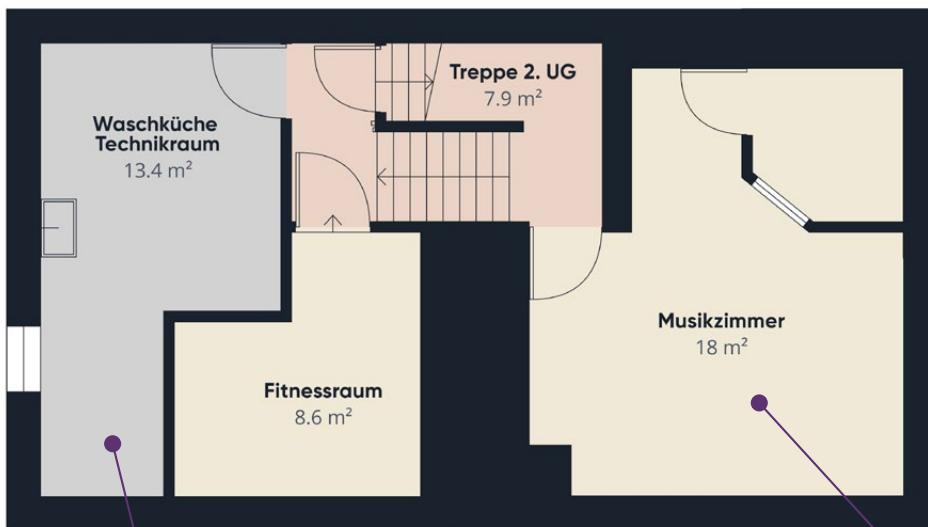
Der kürzlich umgestaltete Garten ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet und bietet somit eine ideale Besonnung. Dank der naturnahen Lage hören Sie die Vögel zwitschern, das Bächlein rauschen und können Ihren Blick über das Grün der umliegenden Bäume schweifen lassen. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag die Seele baumeln lassen.

Der alte Tankraum der früheren Ölheizung im Keller wurde in einen Fitnessraum umgebaut. Ein weiterer Kellerraum wird als Musikstudio genutzt. Zur Liegenschaft gehört auch ein Bastelraum mit Tageslicht und viel Stauraum.



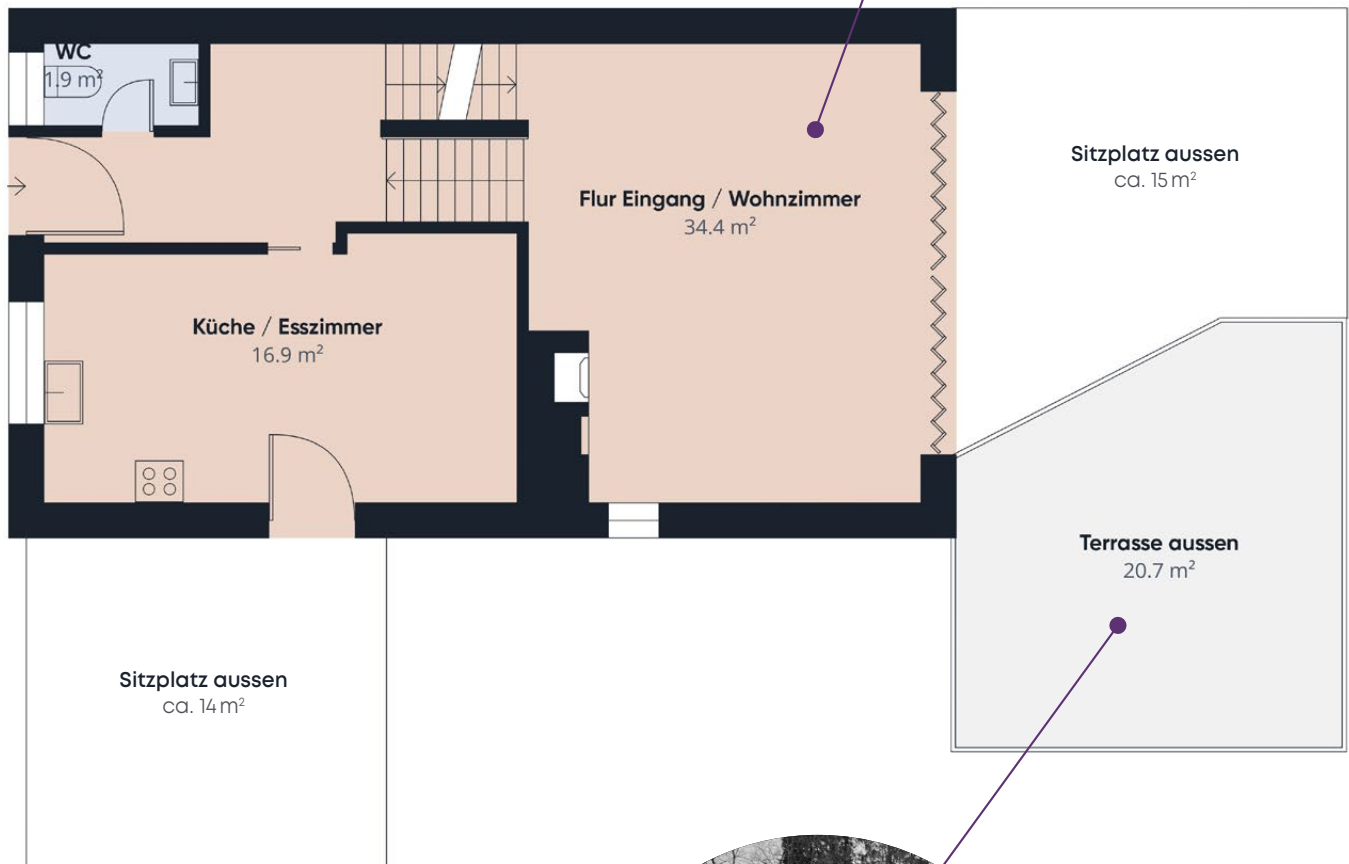
# GRUNDRISS- PLÄNE

## Untergeschoss



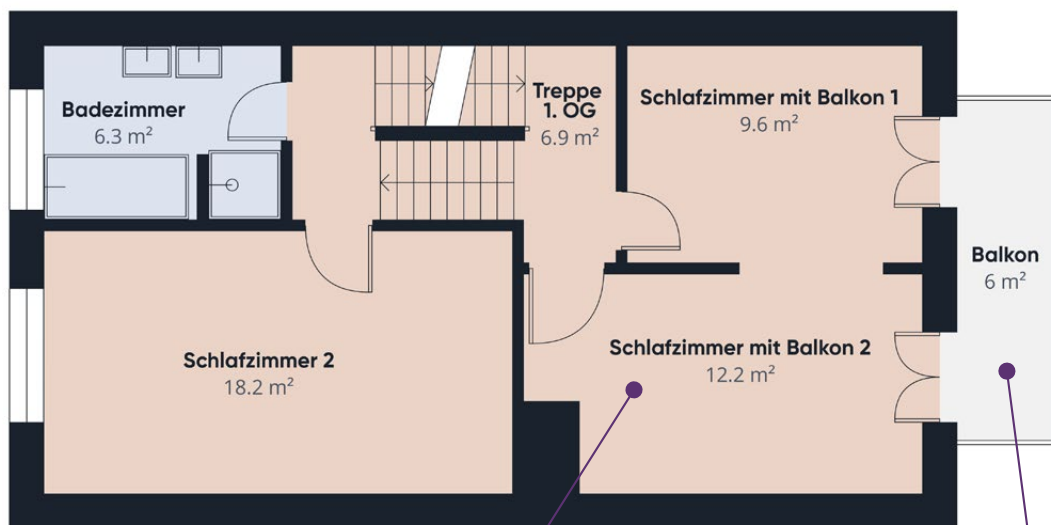
# GRUNDRISS- PLÄNE

## Erdgeschoss



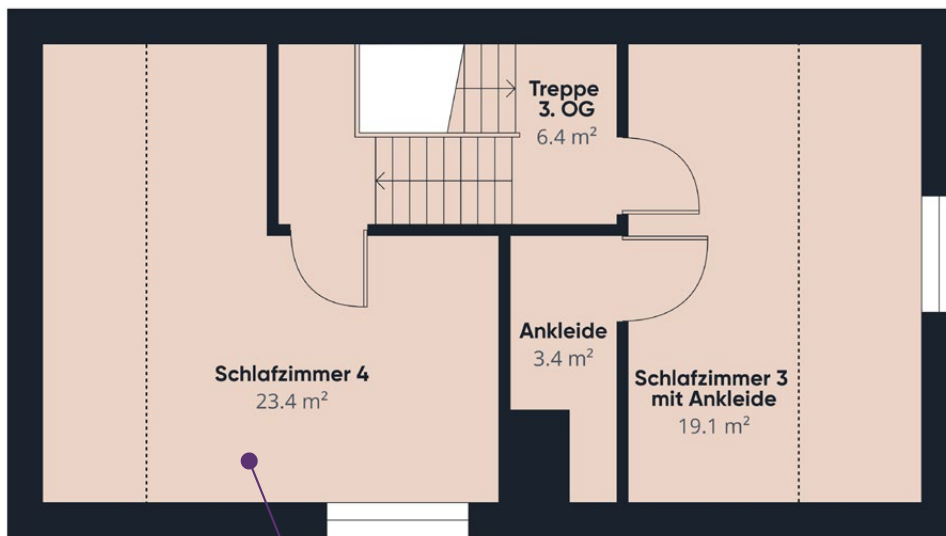


## Obergeschoss



# GRUNDRISS- PLÄNE

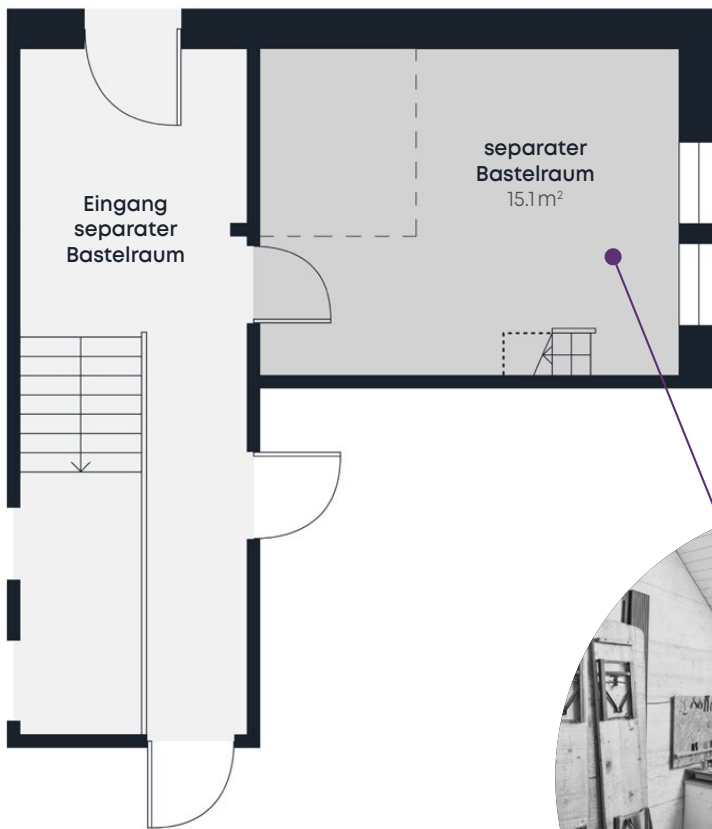
## Dachgeschoss



# GRUNDRISS- PLÄNE

## Bastelraum separater Eingang

—













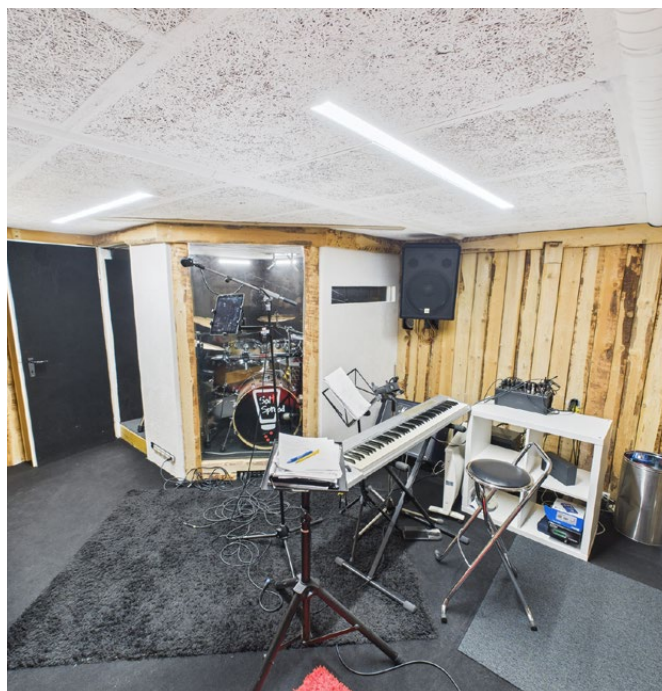














# VERKAUFS- PROZESS

## Einfamilienhaus mit Garten inmitten der Natur

### Interesse

Sie haben Interesse an dieser spannenden Immobilie? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns.

### Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Unterstützung an, falls Sie bereits ein Eigenheim haben und dieses verkauft werden soll.

### Dokumente

Die Dokumente finden Sie in folgenden Datenraum:



[zum Datenraum](#)

### Übernahmezeitpunkt

Eine Übernahme der Liegenschaft ist sofort möglich.

### Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Reservationsvereinbarung bestätigen Sie Ihren Entscheid und leisten eine Anzahlung von CHF 30'000, welche vollumfänglich an den vereinbarten Kaufpreis angerechnet wird.

### Kaufvertrag

Für die Beurkundung des Kaufvertrages stellt Ihnen Ihre Bank oder Ihre Versicherung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen aus. Zu diesem Zeitpunkt werden 20 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

### Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt auf den vereinbarten Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaft. Mit der Übernahme des Einfamilienhauses werden die restlichen 80 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

### Kontakt



#### Ramon Hüsler

Geschäftsführer und  
Mitgründer von IMMOMENU

#### IMMOMENU AG

Robert-Sulzer-Gasse 4  
8400 Winterthur

T 043 531 31 11  
info@immomenu.ch  
immomenu.ch

#### Hinweise

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung irgendwelcher Provisionen und Entschädigungen.

#### Vorbehalte

Die Verkaufsbeauftragte behält sich das Recht vor, den Verkaufsprozess anzupassen oder abzubrechen, Verhandlungen in allen Stadien zu beenden, mit jedem Kaufinteressenten in jeglicher Form in Kontakt zu treten und den Transaktionszeitplan zu verändern. Zudem ist die Verkäuferin nicht gezwungen, das höchste Kaufangebot auszuwählen. Zuschlagskriterien sind neben der Höhe des Kaufpreises und der Reputation der Käuferin auch die übrigen Kaufvertragsmodalitäten. Weder die Verkaufsbeauftragte noch die Verkäuferin übernehmen Kosten oder Verbindlichkeiten, die Investoren oder ihren Beratern entstehen. Die Annahme einer verbindlichen Kaufofferte wird nur in Form eines formalen Vertragsabschlusses stattfinden (öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages).



Sie möchten Ihr Haus  
oder Ihre Wohnung  
verkaufen?

Mit IMMOMENU  
bezahlen Sie nur die  
Leistungen, die Sie  
für den erfolgreichen  
Verkauf wirklich  
brauchen.

Wie bei einer Speisekarte informieren Sie sich  
bei uns über die verschiedenen Leistungen  
für den Verkauf Ihrer Immobilie und entschei-  
den dann selbst, welchen Service Sie in An-  
spruch nehmen möchten.

In unserer Übersicht finden Sie 18 Leistungen  
rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Diese  
bringen wir Ihnen jeweils in einem kurzen Video  
auf unserer Webseite [www.immomenu.ch](http://www.immomenu.ch)  
näher und zeigen Ihnen auch gleich die Vorteile  
bei einer Auftragserteilung an uns auf.

#### **Projektentwicklung**

Prüfen einer  
Projektentwicklung

**1**

#### **Verkaufsdokumentation**

Erstellen einer profes-  
sionellen Verkaufs-  
dokumentation

**2**

#### **Verkaufstafel**

Umsetzung einer  
Verkaufstafel

**10**

#### **Foto**

Erstellen von  
Fotos

**3**

#### **Betreuung**

Betreuung der  
Kaufinte-  
ressenten

**11**

#### **Drohnenfoto und -video**

Erstellen von Drohnen-  
fotos und eines  
Drohnenvideos

**4**

#### **Besichtigungen**

Durchführen von  
Besichtigungen

**12**

#### **Text**

Erstellen eines  
professionellen  
Texts

**5**

#### **Virtuelle Besichtigung**

Aufsetzen einer  
virtuellen  
Besichtigung

**13**

#### **Grundrissplan**

Erstellen von  
Grundrissplänen

**6**

#### **Verkaufsverhandlung**

Führen der  
Verkaufs-  
verhandlungen

**14**

#### **Bewertung**

Erstellen einer  
Bewertung

**7**

#### **Vertrag**

Ausstellen  
der Verträge

**15**

#### **Kaufpreisfestlegung**

Beratung in der Kauf-  
preisfestlegung

**8**

#### **Notariat**

Koordinieren und  
Begleiten der  
Notariatstermine

**16**

#### **Inserieren**

Inserieren Ihrer  
Immobilie

**9**

#### **Bank**

Verhandlung  
mit Banken

**17**

#### **Grundstückgewinnsteuer**

Beratung und Abrechnung  
der Grundstück-  
gewinnsteuer

**18**

**IMMOMENU AG**

📍 Robert-Sulzer-Gasse 4  
8400 Winterthur

📞 T 043 531 31 11  
✉ [info@immomenu.ch](mailto:info@immomenu.ch)  
🌐 [immomenu.ch](http://immomenu.ch)

—

**in** 