



# sonnige 3 1/2 Zi. Gartenwohnung

zentral in Romanshorn





Ansicht Hauptfassade Eingangsbereich

## Willkommen in Romanshorn TG

Die angebotene Eigentumswohnung liegt in der Überbauung Feldeggstrasse an ruhiger, zentraler Lage in einer parkähnlicher Wohnlage mit guter Besonnung.

Das viergeschossige Wohnhaus mit 7 Eigentumswohnungen ist bestens unterhalten und befindet sich heute in einem guten Zustand.

Die zum Verkauf stehende 3 1/2 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit westlicher Ausrichtung. Vom teilweise gedeckten Sitzplatz bietet sich ein Blick ins gepflegte Grün. Die vor dem Sitzplatz liegende Rasenfläche gehört zur Wohnung und kann nach Bewilligung der StwE im Bedarfsfall auch umgestaltet werden.

Die Umgebungsgestaltung der gesamten Wohnanlageüberbauung ist einfach gehalten und vermittelt trotzdem einen Parkähnlichen Charakter.

Neben der Tiefgarageneinfahrt befindet sich der zentral angelegt Parkplatz mit Besucherparkplätzen. Der ostseitig gedeckte Haupteingang zum Treppenhaus mit Aufzug erreicht man über einen Gehweg direkt vom Parkplatz.

Die Eigentumswohnung kann nach Vereinbarung der neuen Eigentümerschaft übergeben werden und ist grundsätzlich ohne Renovationsbedarf bezugsbereit. Deshalb präsentiert sich diese Gartenwohnung zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

**Ein rundum gelungenes Objekt an guter Wohnlage in gutem Zustand mit vielen Extraräumen.**

**Sie sparen Zeit und Geld - Vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

# Baubeschrieb / Innenausbau

## Allgemein:

- Geschossdecken in Beton
- Aussenwände in Spezialdämmstein
- Innenwände in Backstein
- Bodenaufbau als schwimmender Unterlagsboden
- Fenster in Holz mit 2-Fach IV
- Tiefgarage in Ortbeton
- Untergeschosswände, Aussenwände in Ortbeton
- Innenwände UG meist in Kalksandstein
- Tiefgaragentor als Deckenschwingtor mit Holzschalung, Betätigung mit Funkfernsteuerung oder Schlüsselschalter
- Durchgang zu Tiefgarage in Ortbeton
- Wohnungskellerabteil mit Holzlattenwand und Türe, abschliessbar
- Wärmegewinnung mit Gasheizung
- Wärmeverteilung über Bodenheizung in Unterlagsboden inkl. Raumthermostaten in Zimmer, Küche und Wohnen
- Wärmeablesung über Wärmehähler

## Treppenhaus (TRH):

- Wände TRH in Abrieb
- Treppen in Beton mit Kunststeinplattenbelag
- Decken in Weissputz/Abrieb
- Geländer/Handlauf in Stahlprofilkonstruktion mit Holz, gestrichen
- Personenaufzug (UG bis Dach)
- Briefkastenanlage gedeckt in Alu freistehend mit Wohnungsschlüssel öffnend

## Wohnung:

- Wohnungsdecken in Weissputz gestrichen
- Wände in Abrieb weiss
- Böden in Keramikplatten weisslich/hell
- Boden Zimmer Ost in Laminat
- Boden Zimmer West in Laminat
- Eingangstüre mit Stahlzarge mit

Doppeldichtung, Türblatt weiss mit Spion

- Innentüren alle mit Holzfutter und Türblatt mit Kunstharzbeschichtung weiss, alle mit Bartschlüssel
- Fenstersimse in Postforming
- Sonnenschutz sämtlicher Fenster mit Rafflamellenstoren mit Handkurbelantrieb
- Sitzplatzboden in Zementgartenplatten
- Sitzplatz mit Sonnenstore ca. 4-5m
- Schliessanlage: Sicherheitsschliesssystem Kaba Star (od. ähnlich) mit 3 Schlüssel für Haupteingang, Untergeschosseingang, Tiefgaragenzugang sowie Wohnungstüre und Briefkasten
- extra breiter (3,5m) Tiefgaragenparkplatz mit 1x Funkhandsender
- hochwertige Insektenschutzgitter in Küche, Zimmern
- 2x Doppeleinbauschränk in Vorplatz

## Sanitärinstallationen:

- Abwasser in Geberitrohren
- Wasserleitungen Sanipex (od. ähnlich) ab Technikraum UG
- Wasserablesung mit sep. Zähler pro Wohnung WW und KW im Untergeschoss

## Küche:

- Fronten in Kunstharzbeschichtung in Holzoptik (weiss)
- Abdeckung in Kunstharzplatte (hellgrau)
- Spüle in Chromstahl mit seitlichem Tropfbereich (Franke)
- Herd in Glaskeramik (4xPlatten) (V-Zug)
- Dunstabzugshaube in weiss im Aussenluftbetrieb inkl. 2 Leuchten
- Umluft-Backofen (V-Zug)
- Geschirrspüler (V-Zug)
- Kühlschrank ca. 300 Liter (V-Zug) mit integrierter Tiefkühlabteil, oben

## Bad/WC:

- Lavabo in Email weiss mit seitlicher Abstellfläche inkl. 2x Unterbauschränk mit 2 Türen
- 2x Mischbatterie in Chromstahl
- Spiegelschrank über Lavabo mit Beleuchtung und integrierter Steckdose
- WC mit Einbauspühlkasten mit 1-Stufenspülung
- Badewanne in Stahl/Email weiss mit Mischbatterie und Duschen-schlauch/Brause
- Wände in Keramikfliesen, weiss bis Höhe 2m, darüber Abrieb weiss
- Boden in Keramikplatten weiss
- Wandradiator Bagnotherm ideal zur Trocknung von Tüchern
- Abluftventilator über Licht gesteuert

## Separat WC:

- Lavabo in Email weiss inkl. Unterbauschränk mit 2 Türen
- Mischbatterie in Chromstahl
- Spiegelschrank über Lavabo mit Beleuchtung und integrierter Steckdose
- WC mit Einbauspühlkasten mit 1-Stufenspülung
- Wände in Keramikfliesen, weiss bis Höhe 2m, darüber Abrieb weiss
- Boden in Keramikplatten weiss
- Abluftventilator über Licht gesteuert

## Elektroinstallationen:

- Telefonanschluss (TT) in Wohnen
- TV/Radioanschluss in Wohnen
- Raumthermostaten in Wohnen, Zimmern und Küche
- Lichtstellen in allen Zimmern und Wohn-/ Essbereich, Küche, Eingang und Vorplatz
- Alle Zimmer und Wohnbereich etc. mit ausreichend Steckdosen
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türoffner

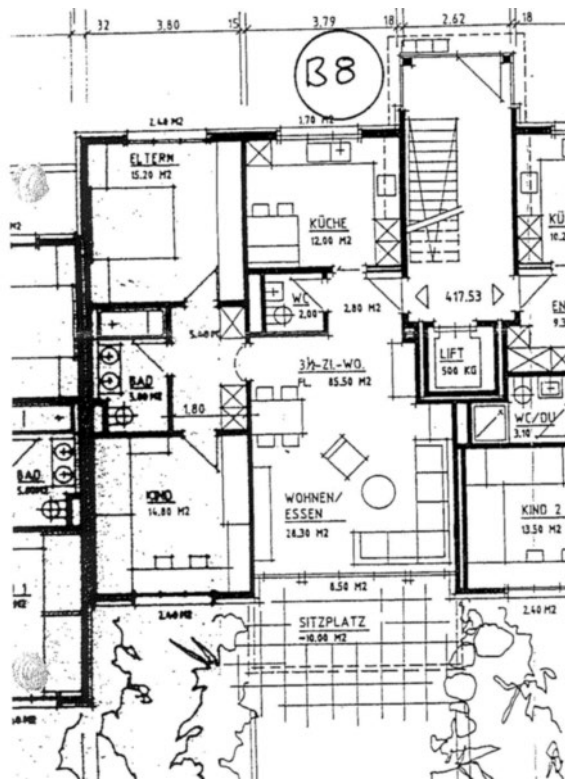


## Bewährte Bauqualität auf höchstem Niveau

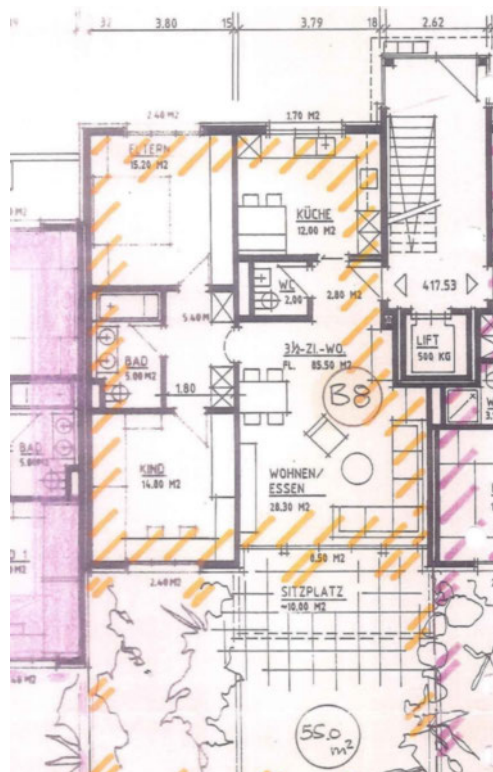
### BAUSUBSTANZ

Durch die Wahl eines speziellen thermisch gedämmten Steins für die Aussenwände bietet dieser Bau eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Aussenhaut. Die Vorteile des im Jahr 1993 erbauten Gebäudes bezüglich Langlebigkeit, Wiederverkaufswert gegenüber z.B. Aussenisolationssystemen liegen auf der Hand. Bis heute zeigt sich die Fassade in Ihrem Originalzustand in bestem Bild.

# Plandokumente



Grundriss, Feldeggstr. 17 Erdgeschoss, Rechts



Grundriss Begründung StwE-Einheit S465

# Wichtige Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	MLS #119651001-106
Objektart	Eigentumswohnung
Strasse und Nr.	Feldeggstrasse 17
PLZ und Ort	8590 Romanshorn
Baujahr	1993
Verfügbar ab	01.07.2023
Wertquotenanteil	58/1000

Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche Brutto	95m <sup>2</sup>
Wohnfläche Netto	87m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche StwE	2163m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Bodenheizung
Heizenergieträger	Gas

## ZUSATZRÄUME

Tiefgaragenparkplatz	1
Wohnungskeller/Estrich	1/1
Hobby-/ Kellerraum	1

## PREIS

Kaufpreis	CHF 595'000.00
-----------	----------------

## RAUMPROGRAMM

### (NETTOWOHNFLÄCHE) NWF

Wohnen/Essen	28.30m <sup>2</sup>
Eingang	2.80m <sup>2</sup>
Küche	12.00m <sup>2</sup>
WC/Lav	2.00m <sup>2</sup>
Vorplatz	5.40m <sup>2</sup>
Bad/WC	5.00m <sup>2</sup>
Zimmer Ost	15.20m <sup>2</sup>
Zimmer West	14.80m <sup>2</sup>
Sitzplatz	ca. 10.00m <sup>2</sup>
Gartenanteil	ca. 55.00 m <sup>2</sup>

### IM KAUFPREIS ENTHALTEN:

Wohnung, 1x Tiefgaragenparkplatz, Wohnungskeller, Estrichabteil, Hobby-/ Keller sowie Wertquotenanteil der Gesamtliegenschaft und Erneuerungsfondguthaben

### ALLGEMEINE BEMERKUNGEN:

- Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer 1,5% je zur Hälfte (Käufer/Verkäufer)
- Grundstückgewinnsteuer wird durch die Verkäuferschaft beglichen
- Stockwerkeigentümergeinschaft über Gebäude Feldeggstrasse 17+19
- Übernahme allf. Mobilier nach Vereinbarung
- Es besteht kein Vorkaufsrecht durch Stockwerkeigentümer

# Fazit

Die angebotene Erdgeschoss-Gartenwohnung umfasst einen extra breiten Tiefgaragenparkplatz, Wohnungskeller sowie einen Estrich. Zusätzlich ist im Kaufpreis ein Hobbyraum-/ Keller enthalten. Die Wohnlage ist begehrt und ruhig. Die Bausubstanz von hoher Qualität und ohne Unterhaltsrückstau. Der Ausbaustandard des Innenausbaus in sehr gutem Zustand, machen dieses Objekt zu einer äusserst interessanten Anlage.



Zimmer West



Wohnbereich



Zimmer Ost



## Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Romanshorn**

Wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Romanshorn und Umgebung wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.

Weitere Informationen finden Sie direkt auf unserer Website [www.plucet.ch](http://www.plucet.ch)



### **Daniel Müller**

Immobilienvermittler  
dipl. Architekt M.Arch

M 079 519 90 14

T +41 071 461 32 50

E [daniel.mueller@remax.ch](mailto:daniel.mueller@remax.ch)

### **REMAX Romanshorn, Plucet GmbH**

Rosenweg 6

8590 Romanshorn

E [daniel.mueller@remax.ch](mailto:daniel.mueller@remax.ch)

[www.remax.ch/daniel-mueller](http://www.remax.ch/daniel-mueller)

**RE/MAX**  
Romanshorn