

Naturnahes Wohnen mit traumhafter Weitsicht

3-Zimmer-Einfamilienhaus mit 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung, Ackerstrasse 28, 8267 Berlingen



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	08
Pläne	14
Lage	19
Weiteres Vorgehen	23





Sonniges Wohnparadies mit Gartenidylle

Eingebettet in eine familienfreundliche und naturnahe Umgebung verkaufen wir in der historischen Gemeinde Berlingen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Liegenschaft passt sich jeder Lebenssituation an und bietet alle Vorteile eines Mehrgenerationenhauses.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- lichtdurchfluteter Grundriss mit vielen Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus
- 3-Zimmerwohnung im Erd- und Obergeschoss, 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- bestehende Möglichkeit die zwei Wohnungen mittels Durchbruch zu verbinden
- ruhige Lage am Ende einer Sackgasse angrenzend an die Natur
- grosszügiger und schön angelegter Naturgarten an durchfliessendem Bach
- traumhafte See- und Weitsicht
- Naherholungsgebiet vor der Haustüre

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
Adresse	Ackerstrasse 28, 8267 Berlingen TG	
Parzellennummer	744	
Grundstückfläche	800 m ²	
Baujahr	2010	
Kubatur	1'073 m ³	
Anzahl Zimmer	3-Zimmer-Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss	
Anzahl Nasszellen	1 x Nasszelle mit Badewanne, Dusche, WC, Lavabo, Fenster im Obergeschoss 1 x Gästetoilette im Erdgeschoss 1 x Nasszelle mit Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank in Einliegerwohnung im Erdgeschoss	
Nebenräume	1 x Heizung/Waschen zur Maisonettewohnung 1 x Abstellraum in der Garage zur Maisonettewohnung 1 x Abstellraum in der Garage zur Einliegerwohnung	
Aussenraum	Terrasse (ca. 18 m ²) im Obergeschoss, schön angelegter Naturgarten mit zwei Sitzplätzen im Erdgeschoss	
Stockwerke	2	
Wohnfläche	ca. 112 m ² 3-Zimmer-Maisonettewohnung	ca. 60 m ² 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung

Heizung	Wärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung Anmerkung: An einigen Stellen wurde bewusst auf eine Fussbodenheizung verzichtet, um die Aufstellung eines Klaviers zu ermöglichen.
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und bezugsbereiten Zustand, würde sich jedoch über kleinere Auffrischungen freuen.
Parkieren	Garagenbox mit zwei Einstellplätzen und Vorplatz für 4 Fahrzeuge
Bezugstermin	Dezember 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.4 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usanzen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Materialisierung

Fassade Holzkonstruktion, Dämmung aus Schafwolle

Fenster Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
Verdunkelung mittels Storen

Bodenbeläge **3-Zimmer-Maisonettewohnung**
Wohnbereich: Parkett
Zimmer: keramische Platten und Parkett
Küche: Parkett
Nasszellen: keramische Platten

3.5-Zimmer-Einliegerwohnung
Wohnbereich, Zimmer, Küche, Nasszelle: keramische Platten

Wände **3-Zimmer-Maisonettewohnung**
Wohnbereich, Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen
Nasszellen: Abrieb, weiss gestrichen und keramische Platten

3.5-Zimmer-Einliegerwohnung
Wohnbereich, Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen
Nasszellen: Abrieb, weiss gestrichen und keramische Platten

Materialisierung

Küche/Geräte

3-Zimmer-Maisonettewohnung

Fronten: Kunstharz

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Ceran-Kochfeld, Kühlschrank mit separaten Gefrierschrank, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, Dampf-abzugshaube

3.5-Zimmer-Einliegerwohnung

Fronten: Kunstharz

Arbeitsplatte: Kunstharz

Geräte: Ceran-Kochfeld, Kühlschrank mit separaten Gefrierschrank, Backofen, Geschirrspüler, Dampf-abzugshaube

Nasszellen

3-Zimmer-Maisonettewohnung

1 x Bad mit WC, Badewanne, Dusche, und Tageslichtfenster im Obergeschoss

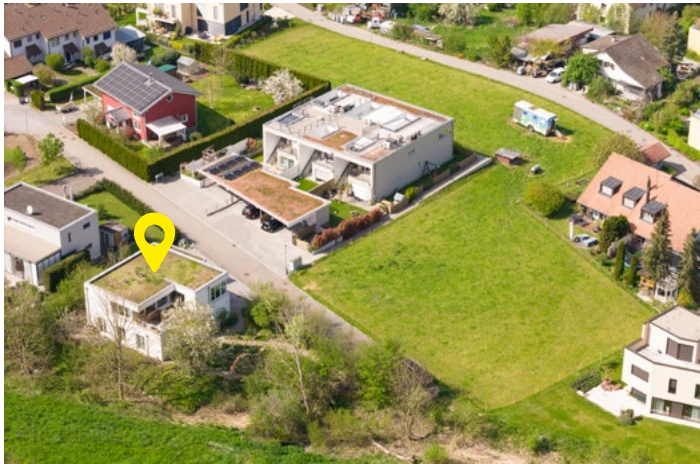
1 x Gästetoilette im Erdgeschoss

3.5-Zimmer-Einliegerwohnung

1 x Nasszelle mit Dusche, WC, Spiegelschrank und Waschmaschine

Besonderes

- Liftschacht vorbereitet
- Cheminée im Obergeschoss vorbereitet
- Minergie zertifiziert
- schön angelegter und gepflegter Naturgarten



Ruhige und idyllische Lage zwischen Bach und See

Das hübsche Zweifamilienhaus liegt an besserer Hanglage im schönen Berlingen, welches durch das südliche Flair zu überzeugen vermag. Die Idylle am Untersee ist geprägt von einer reizvollen Landschaft und einem historischen Dorfkern.

Die Liegenschaft selbst befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Berlingen, angrenzend an Wald und Wiese. Hier geniessen Sie Naherholungsgebiete direkt vor der Haustür. Egal, ob am Untersee, dem Eugensberg oder im eigenen Naturgarten. Ein besonderes Highlight im Garten ist der durchfliessende Eschlibach sowie der traumhaft grosse Kirschbaum.

Berlingen ist ein Dorf zum Entdecken, Baden und Geniessen – ein Ort, an dem Sie sich einfach wohlfühlen werden.





Willkommen Zuhause!

Die moderne Liegenschaft im Minergie-Standard befindet sich in einem sehr gepflegten und bezugsbereiten Zustand. Schon beim betreten der Liegenschaft spüren Sie die positive Wirkung der modernen Bauweise. Optimale Lichtverhältnisse, gut durchdachte Details sowie ökologische Baumaterialien sorgen für eine hohe Wohnqualität. Highlights sind neben dem hochwertigen Ausbau und dem modernen Wohnkomfort die ruhige und familienfreundliche Wohnlage.

Diese Liegenschaft begleitet Sie ein Leben lang und passt sich Ihren Lebensumständen problemlos an. Viele raffinierte Details ermöglichen es, eigene Gestaltungswünsche einzubringen und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Hier können sowohl Jung und Alt entspannt zusammenleben.

Ihr neues Zuhause kombiniert Moderne und Natur beinahe perfekt und lässt keine Wünsche offen.





Küche, Maisonettewohnung



Terrasse, Maisonettewohnung



Terrasse, Maisonettewohnung



Zimmer, Maisonettewohnung



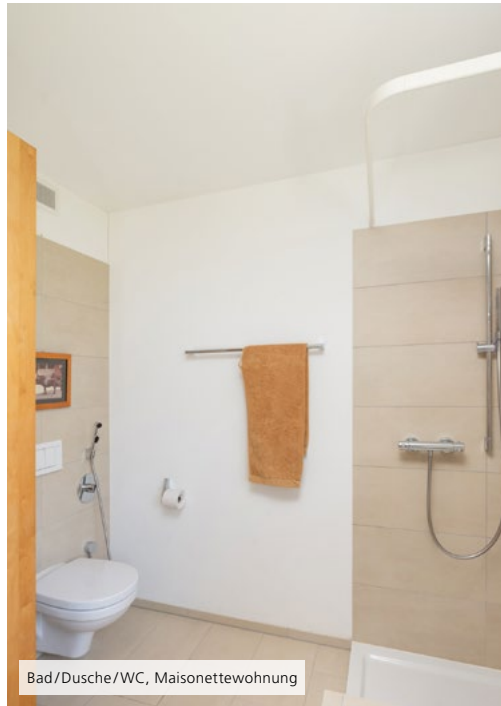
Zimmer, Maisonettewohnung



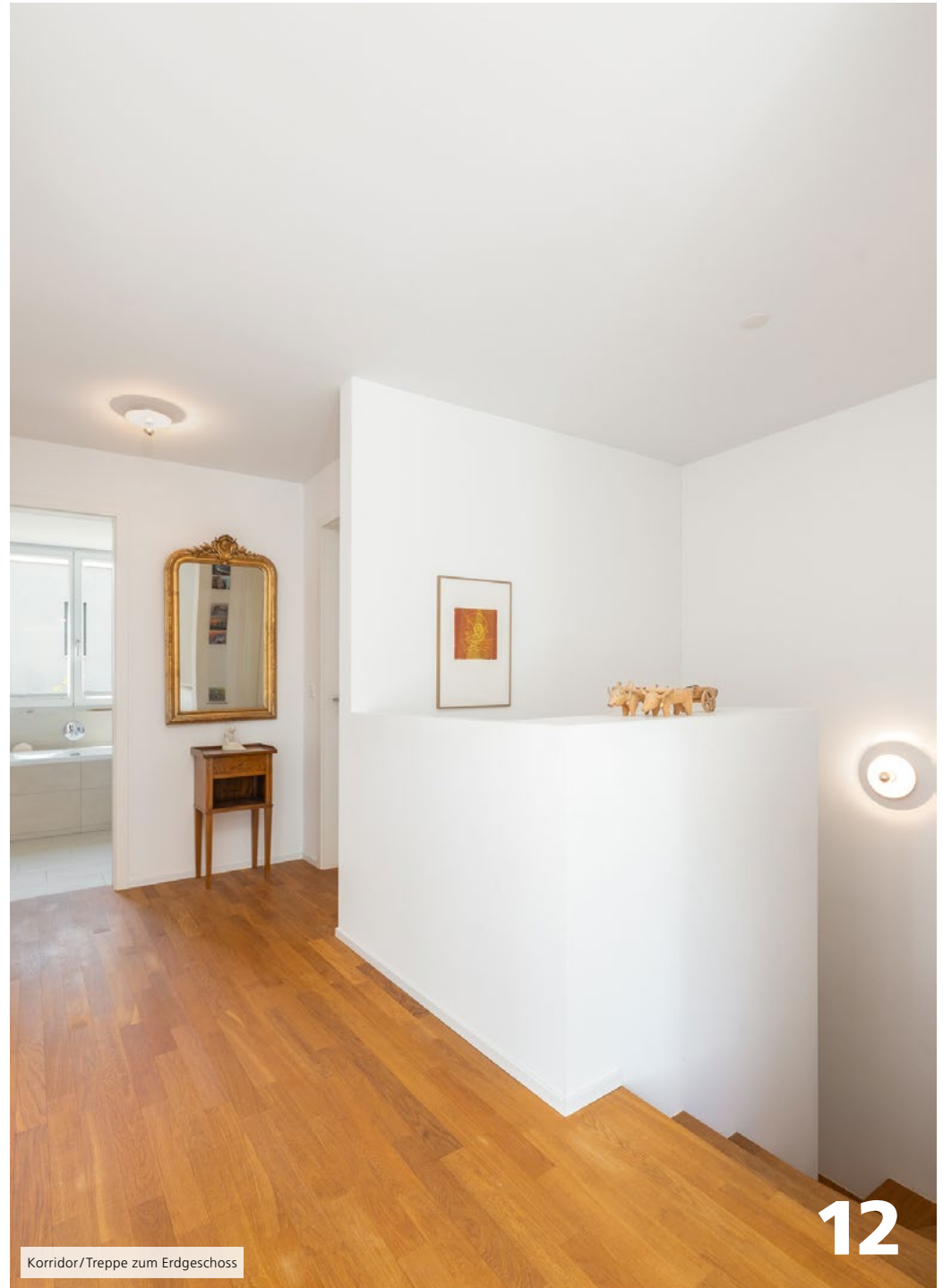
Bad/Dusche/WC, Maisonettewohnung



Bad/Dusche/WC, Maisonettewohnung



Bad/Dusche/WC, Maisonettewohnung



Korridor/Treppe zum Erdgeschoss



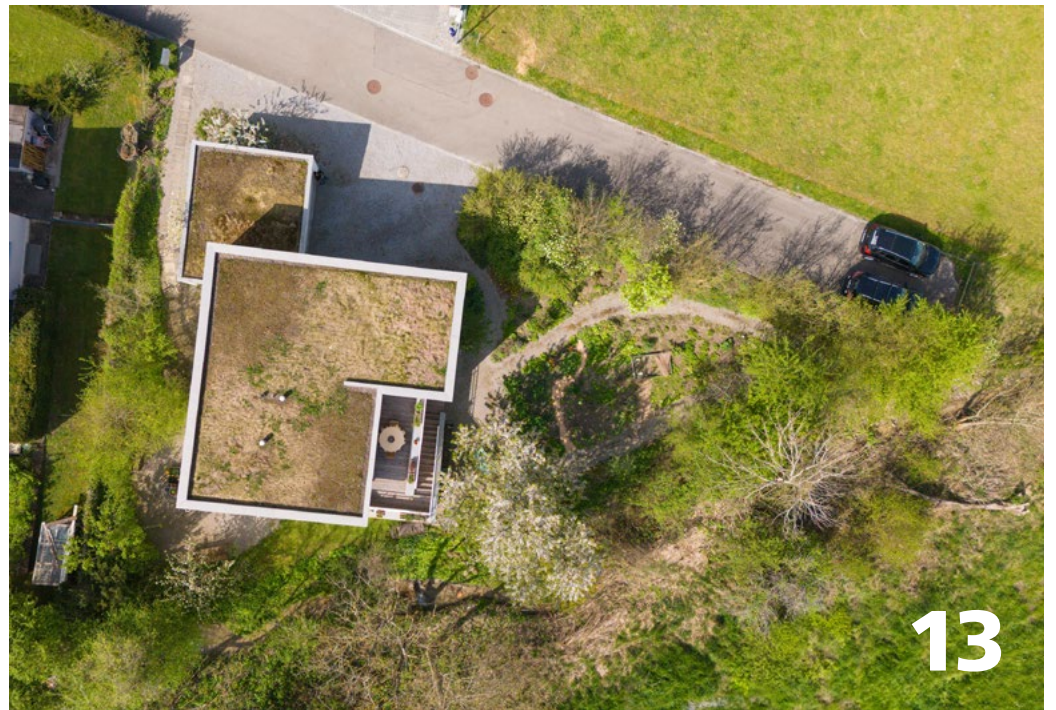
Terrasse, Maisonettewohnung



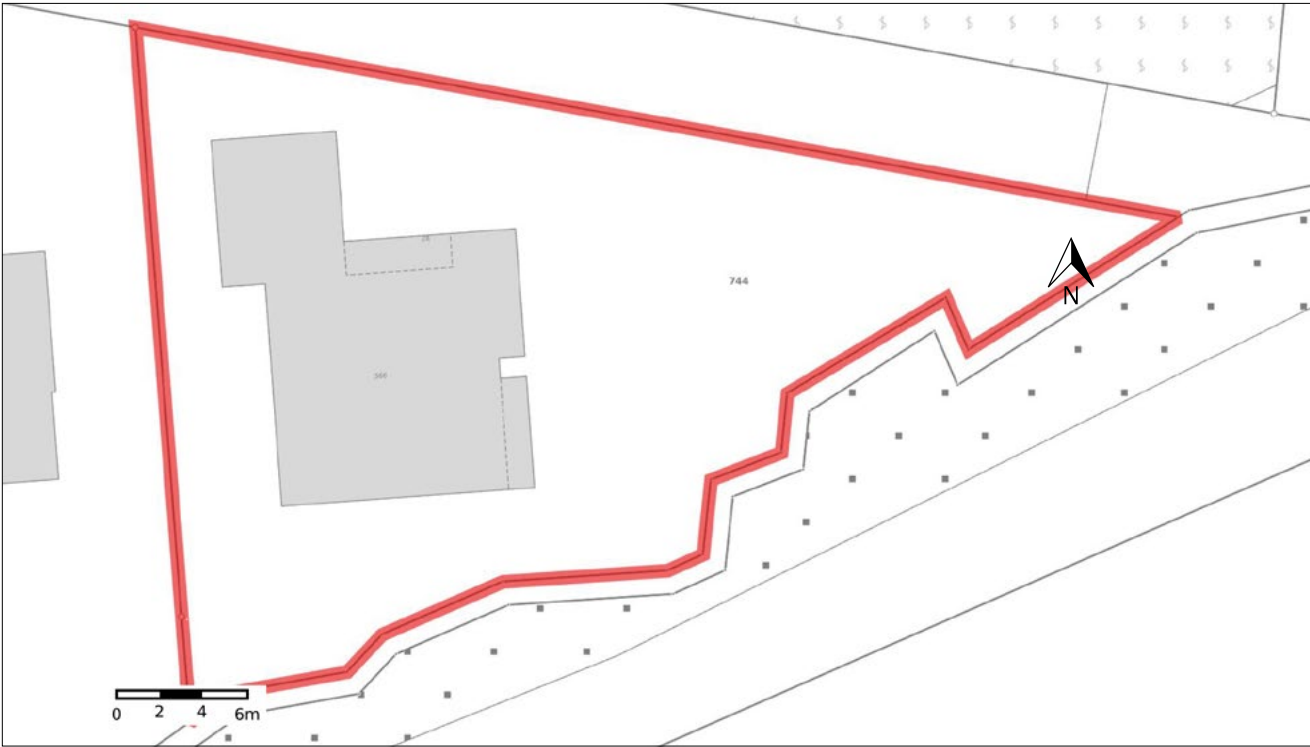
Aussenbereich/Garten



Aussenbereich/Garten



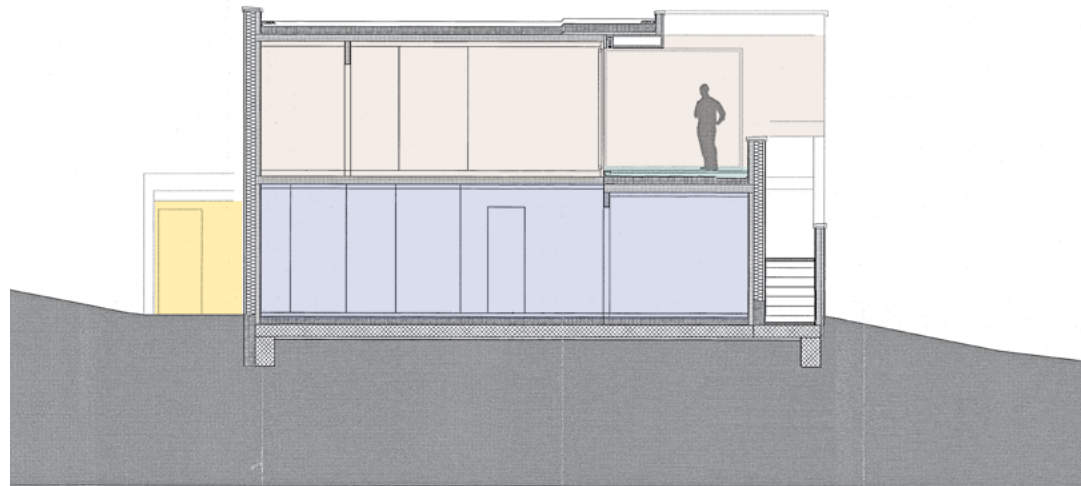
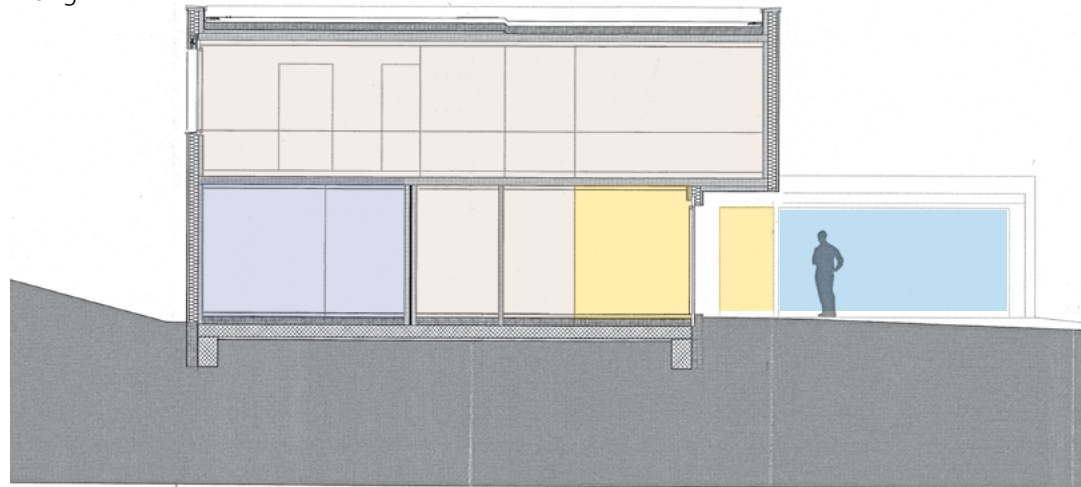
Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Thurgau

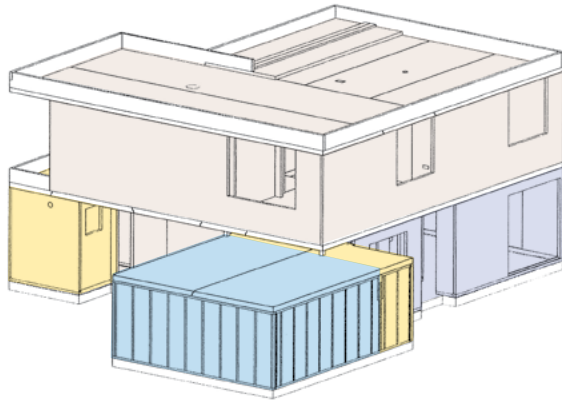
Schnitt

- Wohnbereich Maisonettewohnung
- Wohnbereich Einliegerwohnung
- Terrasse
- Nebenräume
- Garage

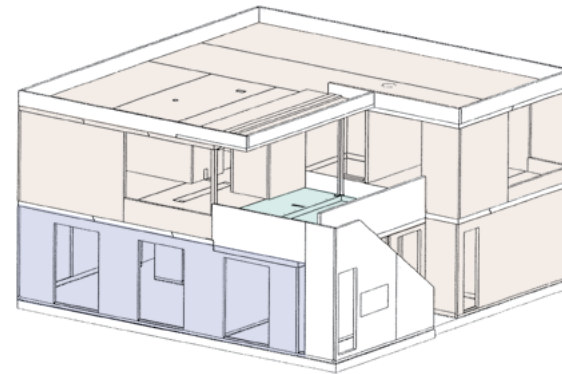


Seitenansichten

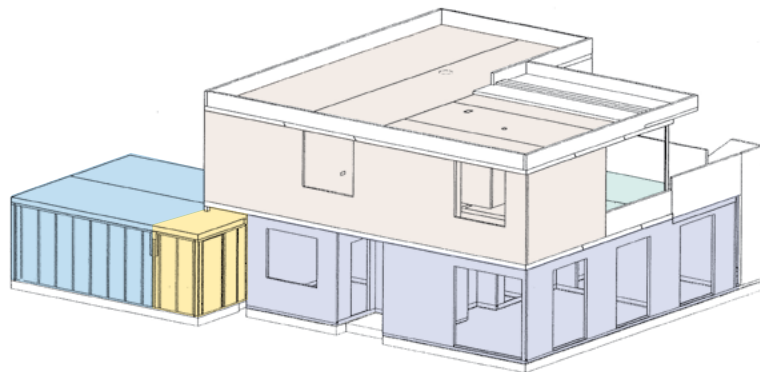
- Wohnbereich Maisonettewohnung
- Wohnbereich Einliegerwohnung
- Terrasse
- Nebenräume
- Garage



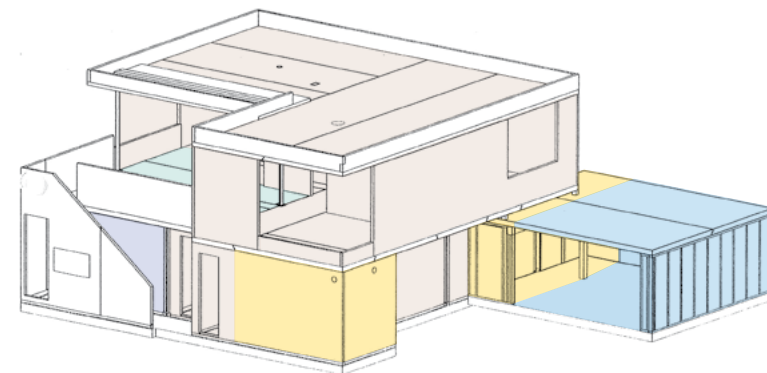
Nordwestfassade



Nordostfassade



Südwestfassade

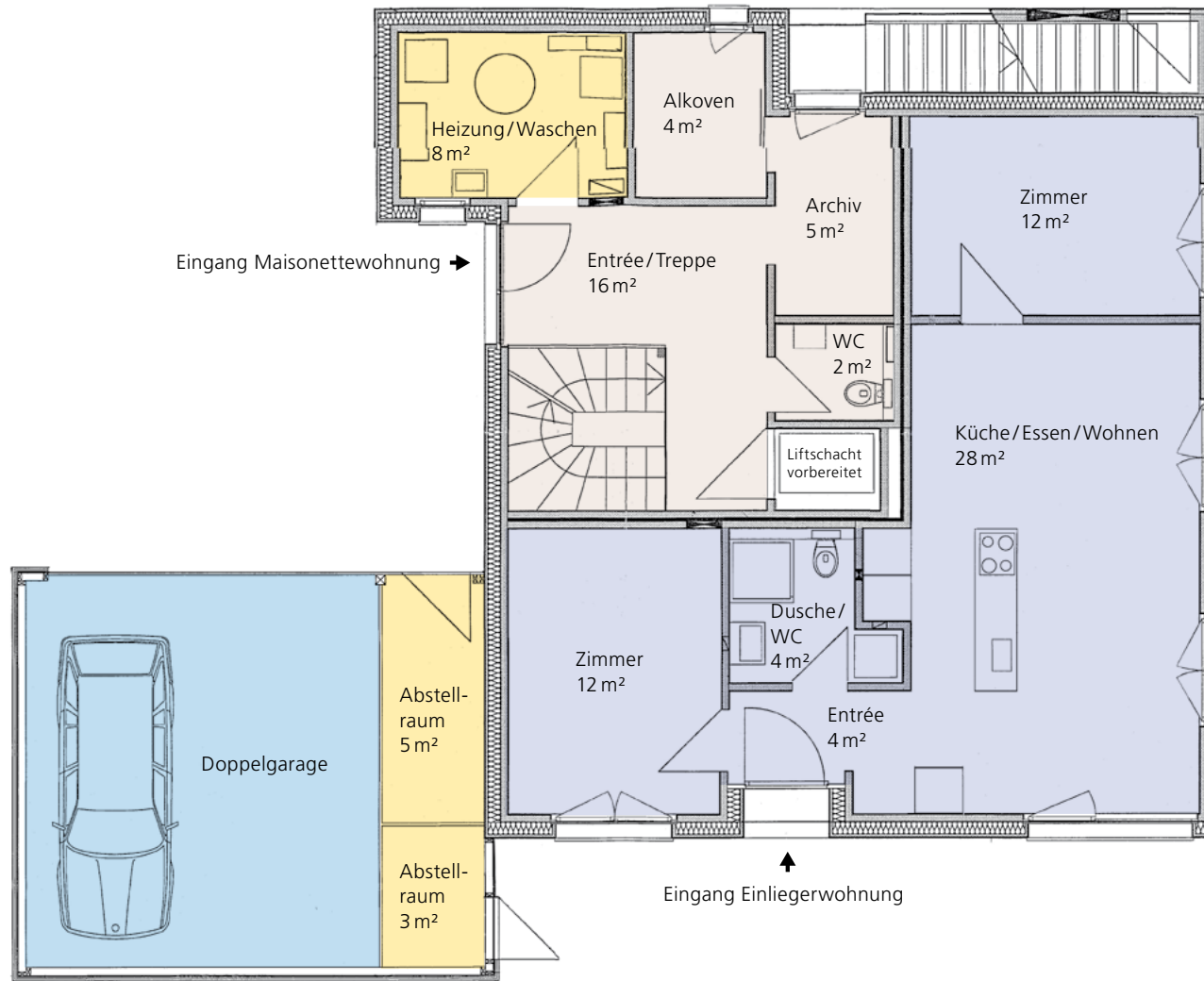


Nordostfassade



Grundriss Erdgeschoss

- Eingangs-/Wohnbereich Maisonettewohnung
- Einliegerwohnung
- Nebenräume
- Doppelgarage

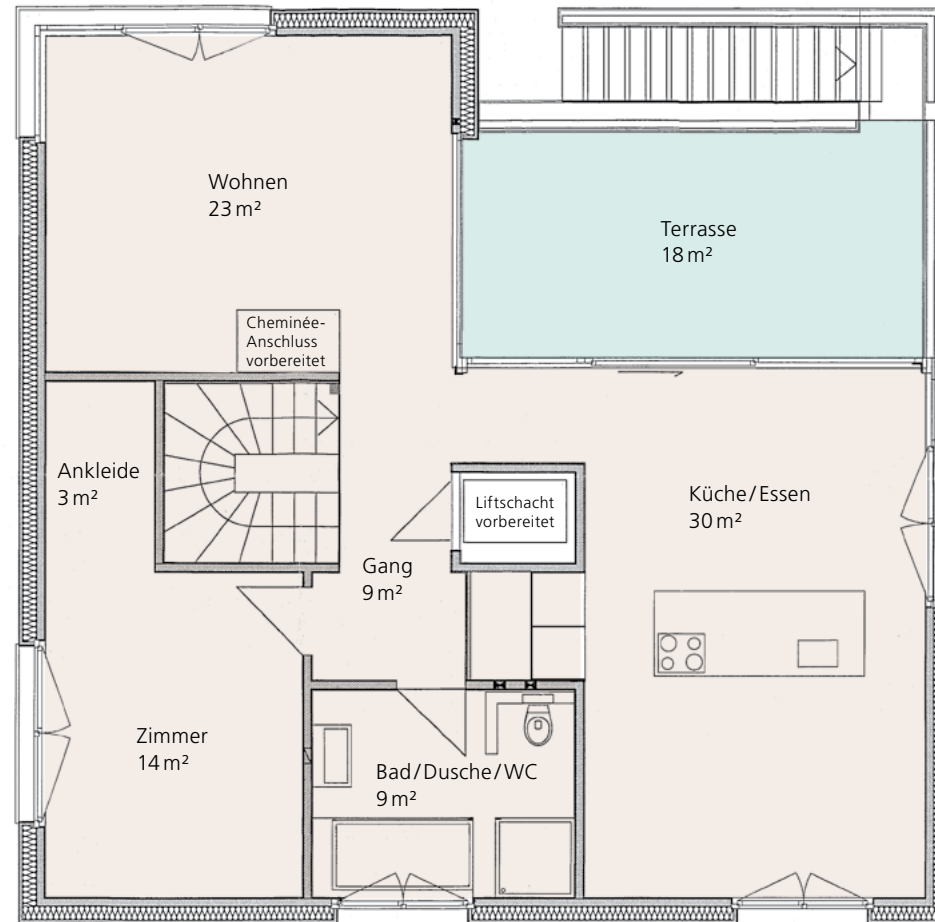


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Obergeschoss

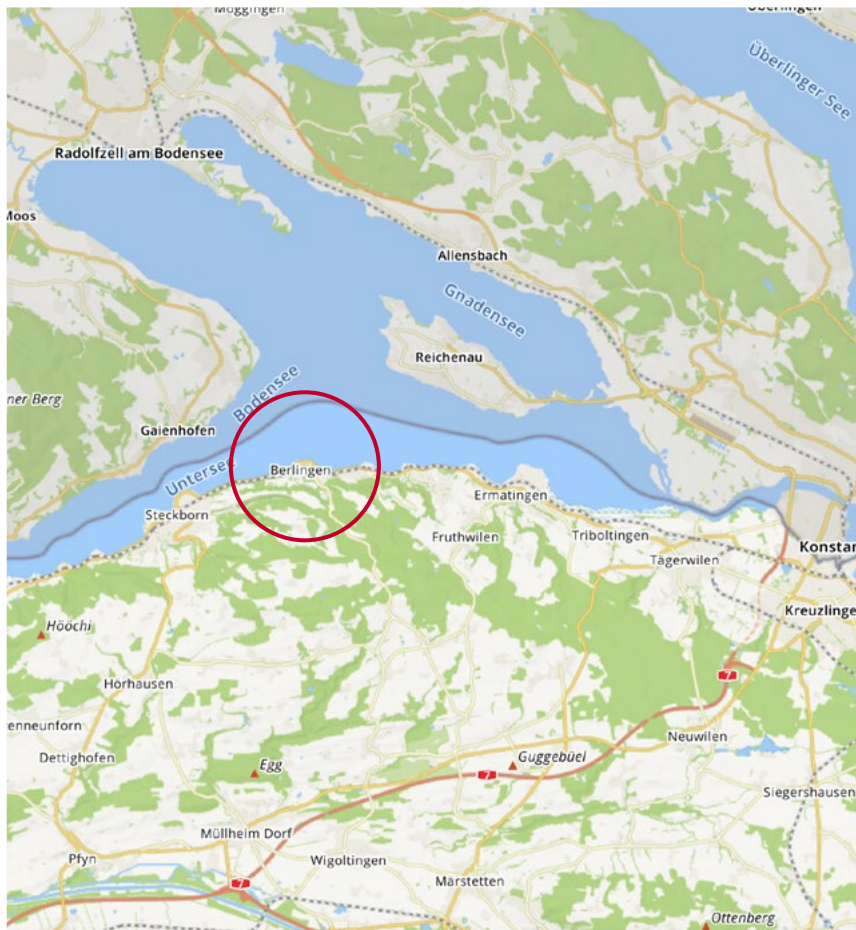
- Wohnbereich
- Terrasse



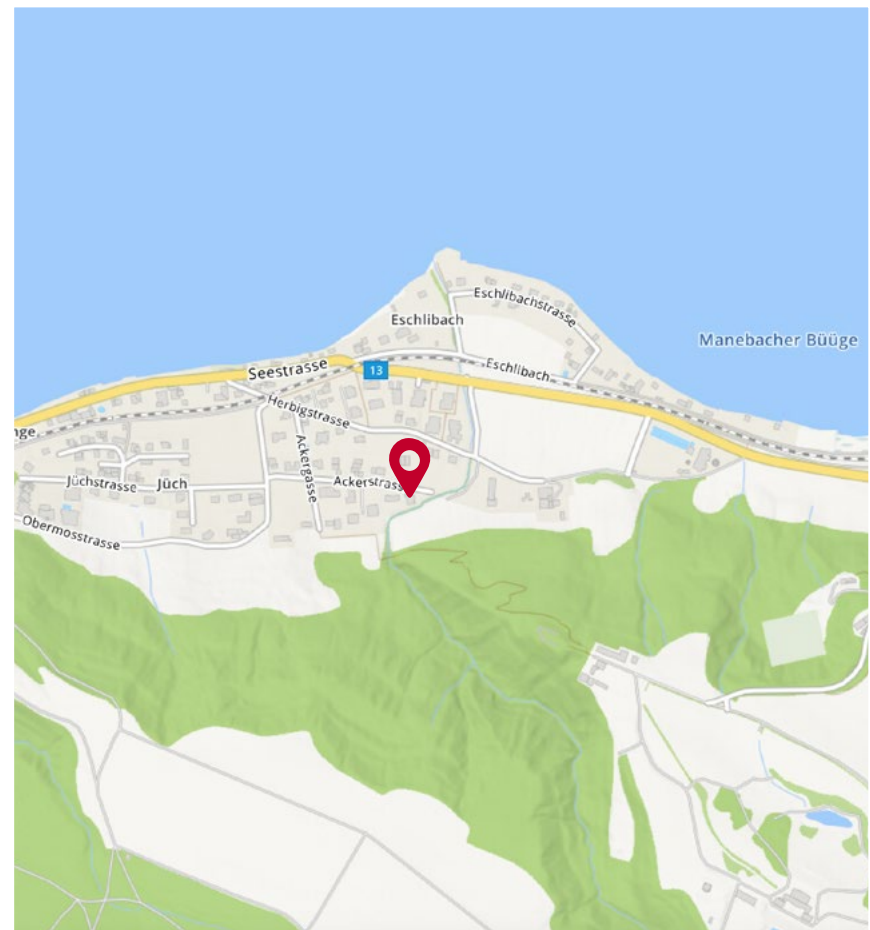
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage





Distanzen ab Verkaufsobjekt

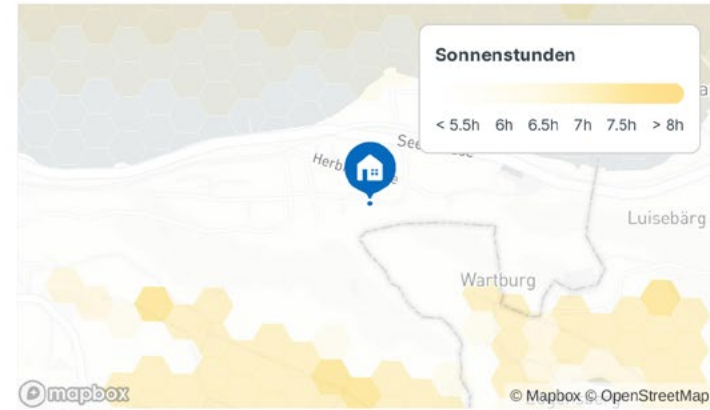
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

- Seebach Berlingen ca. 290 m
- Dorfschule Berlingen ca. 1.8 km
- Bahnhof Berlingen ca. 1.5 km
- Einkaufen (Dorfladen, Salenstein) ca. 1.6 km
- Adolf-Dietrich-Haus ca. 1.7 km
- Parkanlage «Chloose» ca. 1.8 km
- Schloss Salenstein ca. 2.2 km
- Einkaufen (Coop, Steckborn) ca. 4.8 km

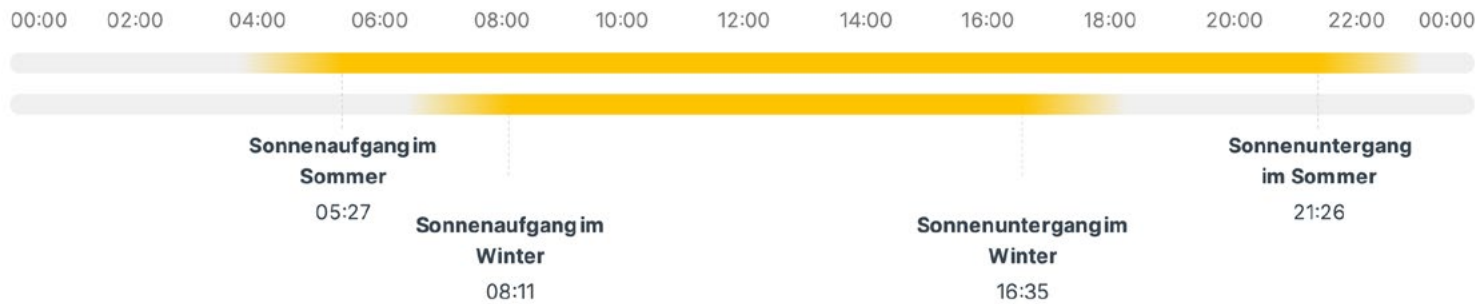
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 3h





Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
 - Beurkundung und Eigentumsübertragung

Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Sabrina Oberholzer
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Sara Schiltknecht
Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.