

GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung



Wohlfühloase mitten im Grünen

8259 Wagenhausen TG

**2½-Zimmer-Maisonette, 2./3. OG, Lift,
zwei Balkone u. Einstellhallenplatz**

Schmittenstrasse 16

Willkommen bei Gloor Immo AG!

Sehr geehrte Kaufinteressentin
Sehr geehrter Kaufinteressent

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase

Diese stilvolle Maisonette überzeugt mit einer grosszügigen und aussergewöhnlichen Raumaufteilung, die viel Platz für Individualität bietet. Zwei sonnige Balkone laden zum Verweilen ein und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. An ruhiger Lage und zugleich modern gestaltet, verbindet diese Maisonette-Wohnung Behaglichkeit mit zeitgemäsem Wohnkomfort.

Entdecken Sie jetzt Ihren neuen, ganz besonderen Rückzugsort!

Dieses Exposé bietet Ihnen einen umfassenden Einblick in die Highlights dieser aussergewöhnlichen Kaufgelegenheit. Blättern Sie durch die Bilder, erkundigen Sie den Grundriss und lassen Sie den besonderen Flair dieses Angebots auf sich wirken. Sie werden staunen, wie viel Potenzial hier auf Sie wartet!

Sie sind herzlich eingeladen mit uns Kontakt aufzunehmen für zusätzliche Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Freundliche Grüsse

Gloor Immo AG
Verkauf • Verwaltung • Beratung
8207 Schaffhausen



Michèle Gloor
Eidg. dipl.
Immobilien-Treuhänderin



Eckdaten

Adresse: PLZ / Stadt:	Schmittenstrasse 16, 8259 Wagenhausen	Gemeinde Wagenhausen	
Baujahr:	1994	Einwohnerzahl	1'800
Objekt:	2½-Zimmer-Maisonette, 2/3. OG zwei grosse Balkone u. Einstellhallenplatz	Stand	31.12.2023
Wertquote:	Wohnung: 63/466 Einstellplatz: 4/1000	Steuerfuss	
Netto-Wohnfläche:	136.40 m²	ohne Kirchensteuer	109 %
Heizung:	Gas	ref. Kirchensteuer	30 %
Wärmeverteilung:	Bodenheizung	kath. Kirchensteuer	21 %
Preis Wohnung:	CHF 653'000.-		
Preis Einstellplatz	CHF 22'000.-		



Gemeindebeschrieb

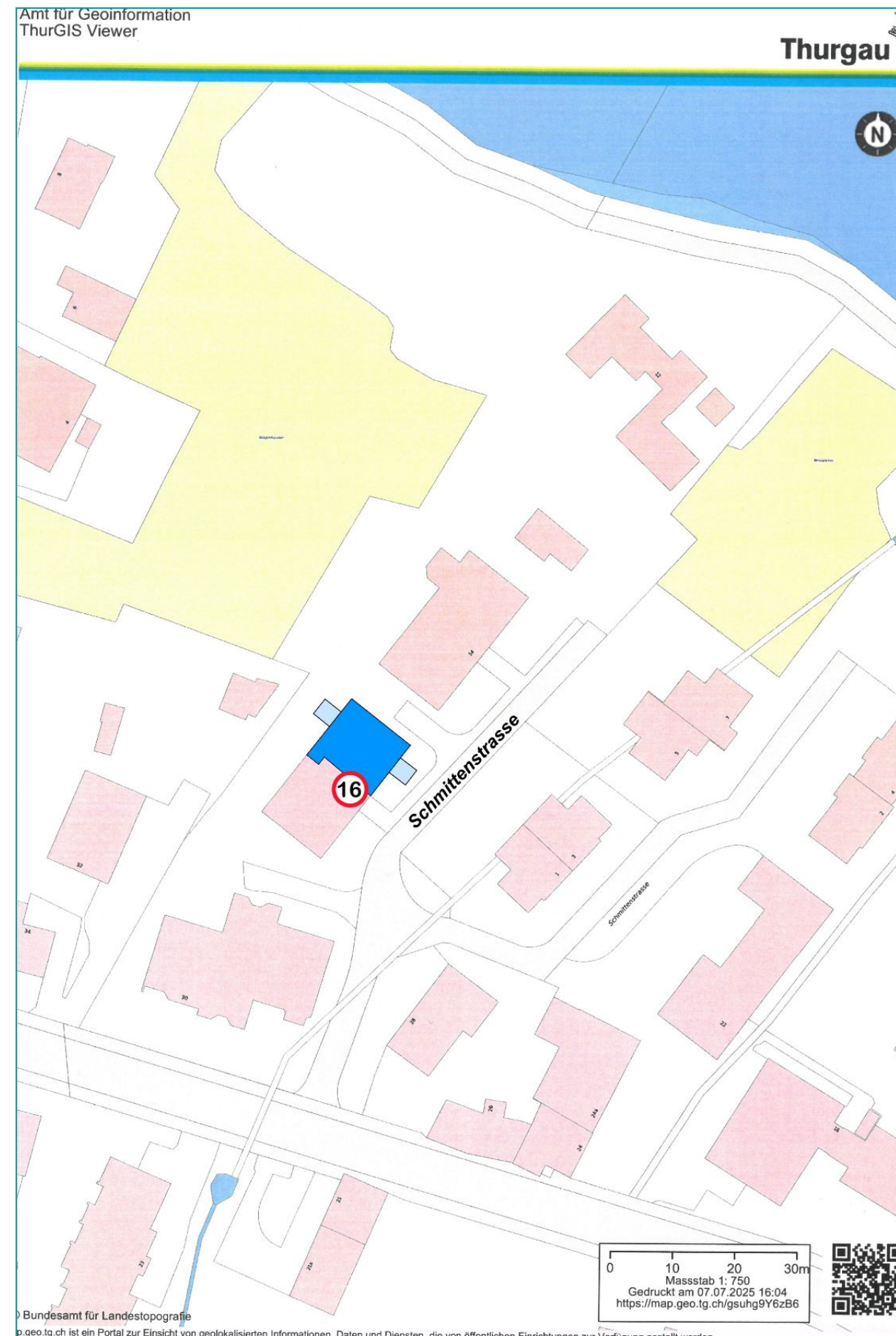
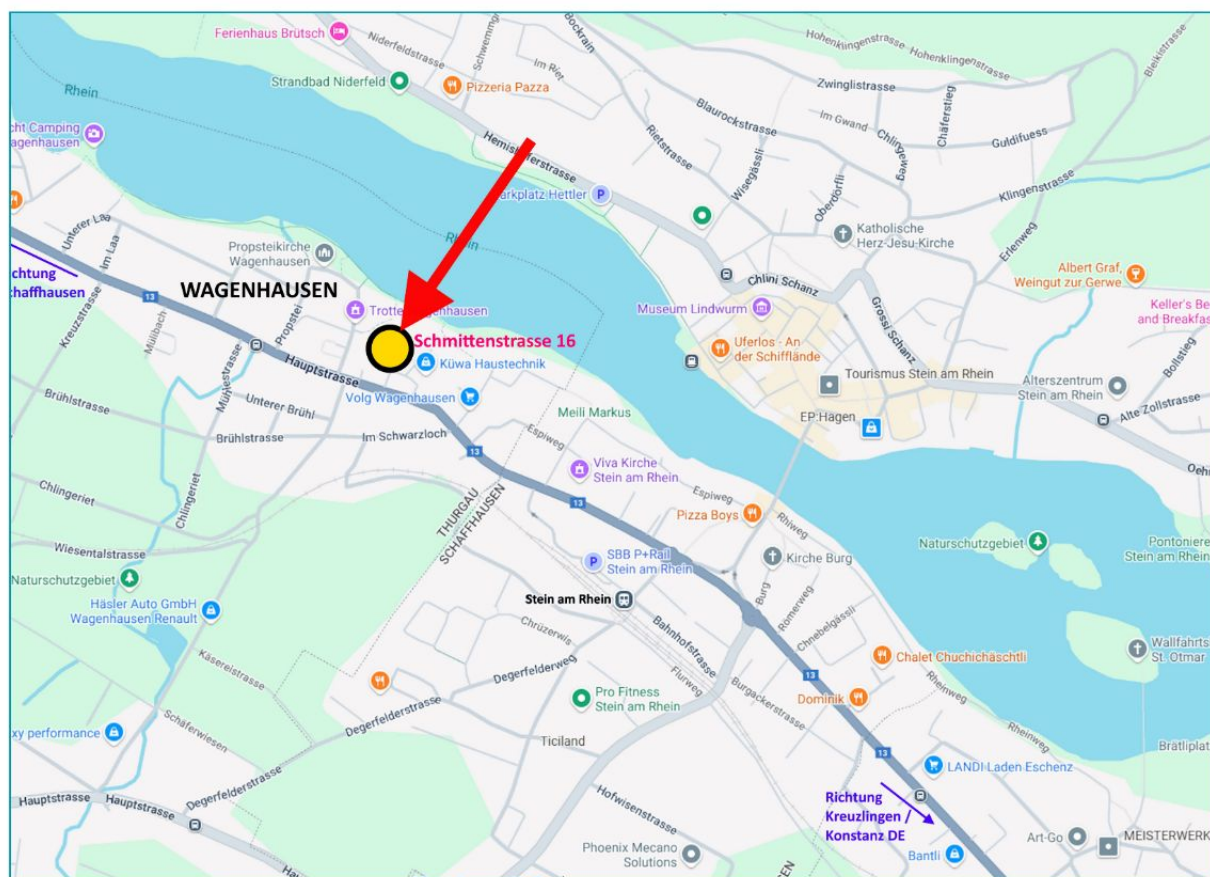
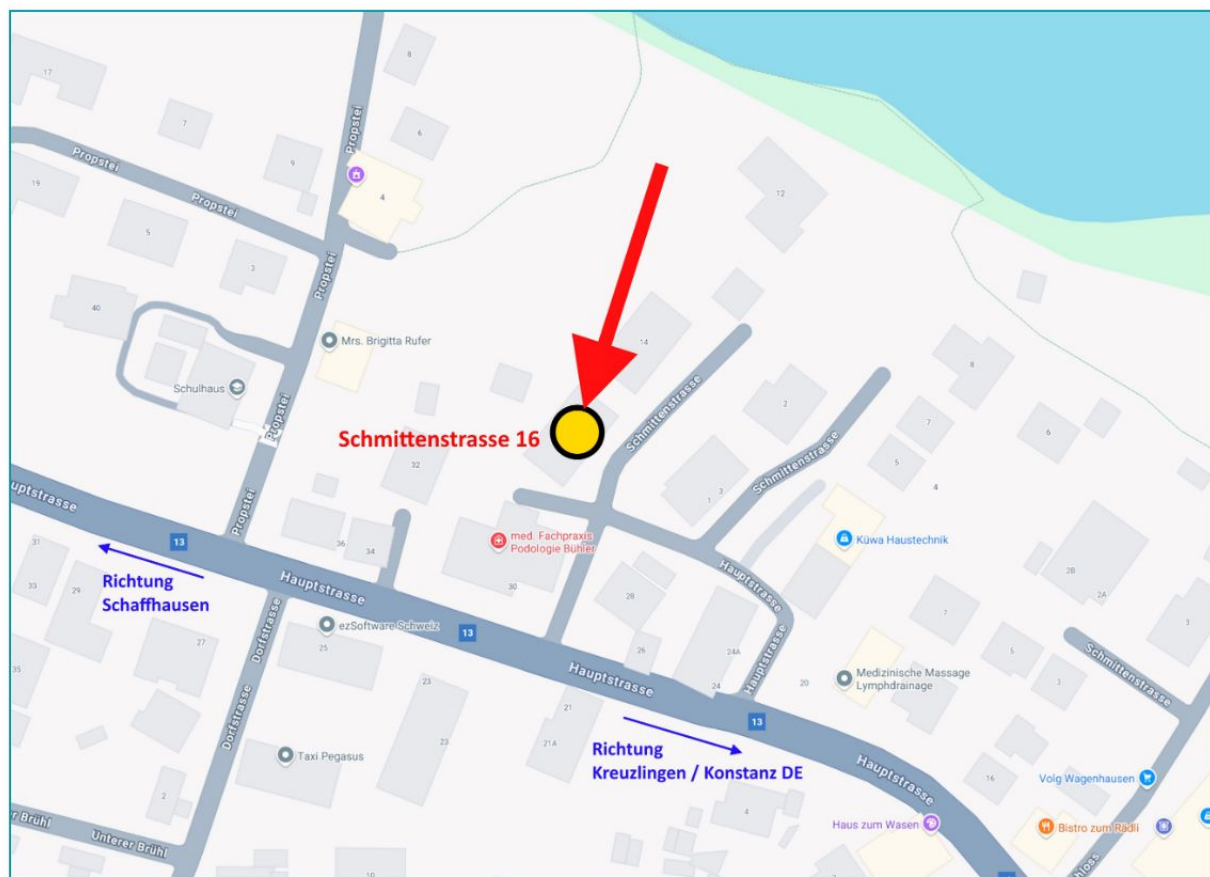
Wagenhausen – Leben, wo der Rhein den Untersee küsst

Eingebettet im Kanton Thurgau, nahe der deutschen Grenze, liegt Wagenhausen – eine charmante Gemeinde mit rund 1 800 Einwohnern und vier idyllischen Ortsteilen: Etzwilen, Kaltenbach, Rheinklingen und Wagenhausen selbst. Ländlich geprägt, mit 24 traditionellen Bauernhöfen, verbindet der Ort Geschichte, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise.

Wagenhausen ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende gleichermassen: Velotouren, Wanderungen oder Bootsfahrten auf dem Rhein, beginnen fast vor der Haustür. Die meisten Erwerbstätigen pendeln ins nahe Stein am Rhein, Frauenfeld oder Schaffhausen – was Wagenhausen gleichzeitig finanziell attraktiv und ruhig macht.

Wer hier wohnt, geniesst eine hohe Lebensqualität: zwischen Natur und Kultur, mit guter Infrastruktur und sehenswerten Ausflugszielen wie der Rheinuferpromenade, dem Rodenberg Hügel und alten Burgruinen.

Wagenhausen – ein Ort, der verbindet: Geschichte und Moderne, Landleben und Lebensfreude. Ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die das Besondere suchen.

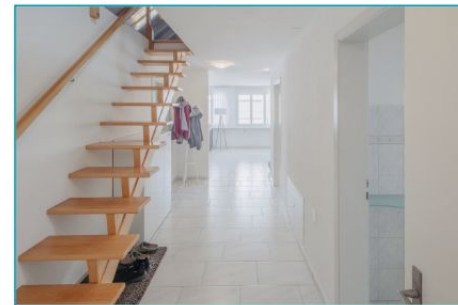


Situations- und Ortsplan

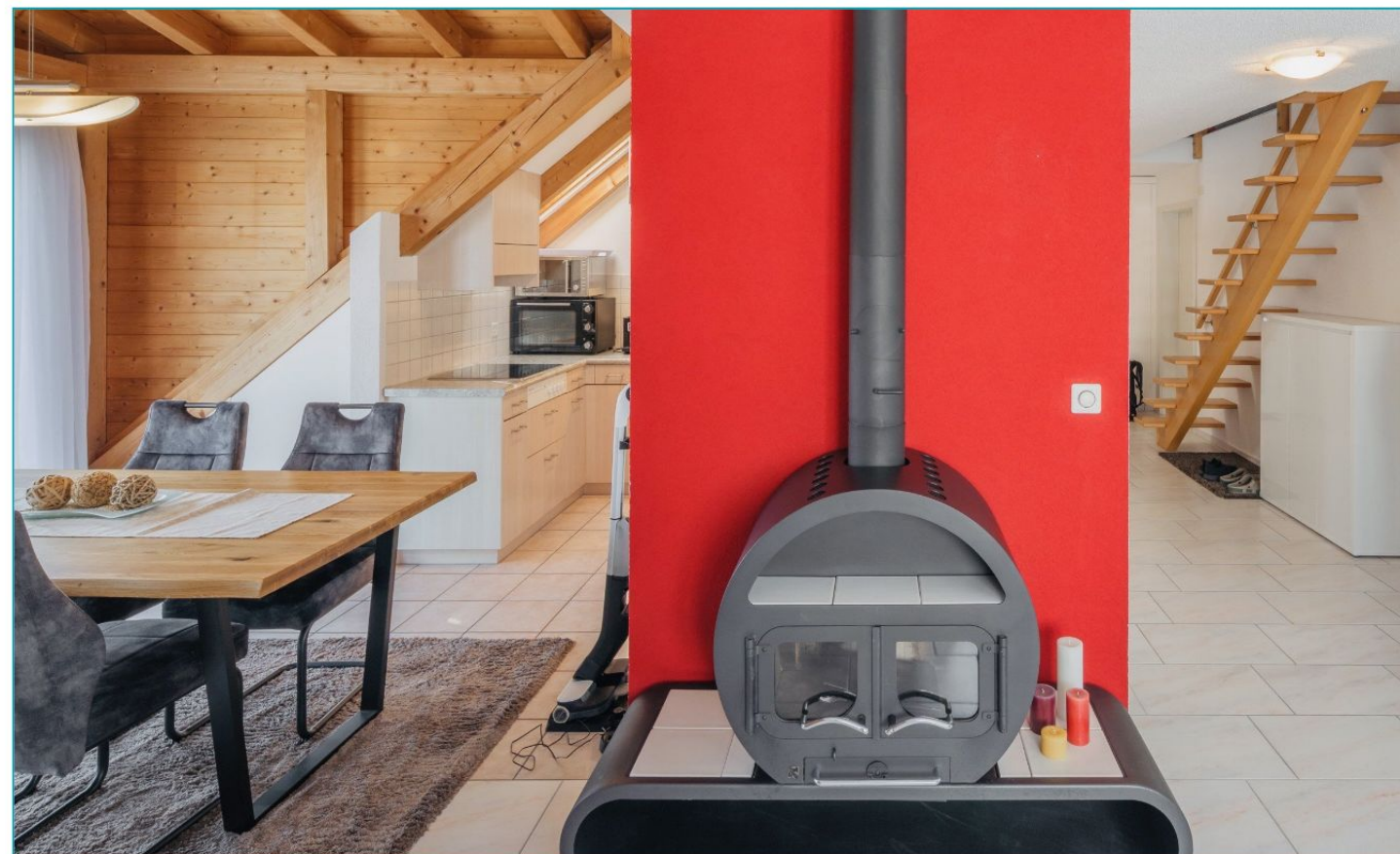
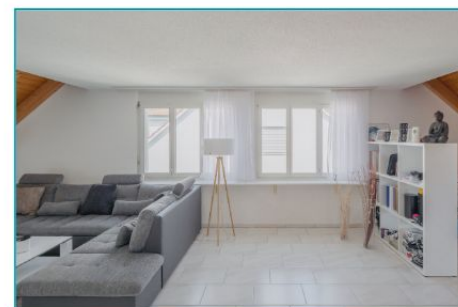
GIS-Plan

Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände:

Heissen Sie Ihre Gäste im weitläufigen und hell gestalteten Eingangsbereich willkommen.



Hier dürfen Ihre Gedanken zur Ruhe kommen und Momente bewusst gelebt und genossen werden. Der Schwedenofen spendet nicht nur Wärme, sondern schenkt auch Geborgenheit und Behaglichkeit. Ein Ritual des Ankommens für jeden Abend.



Die offene und moderne Küche verbindet Funktionalität mit Stil: sie bietet diverse Aufbewahrungsmöglichkeiten, ein hochliegender Backofen sorgt für komfortables Kochen, währenddessen der pflegeleichte Plattenboden die moderne, helle Ästhetik unterstreicht.

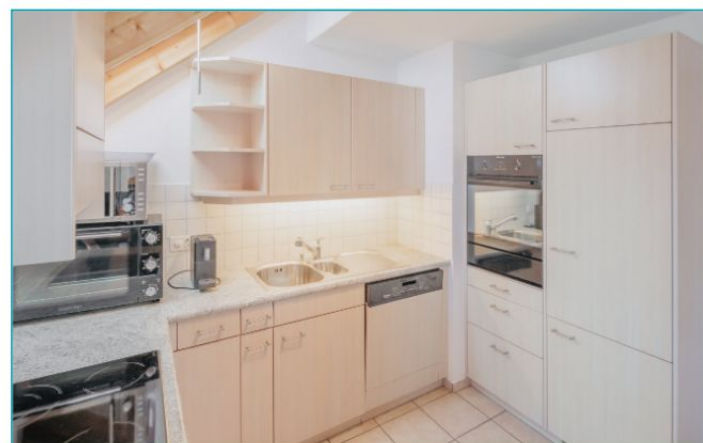
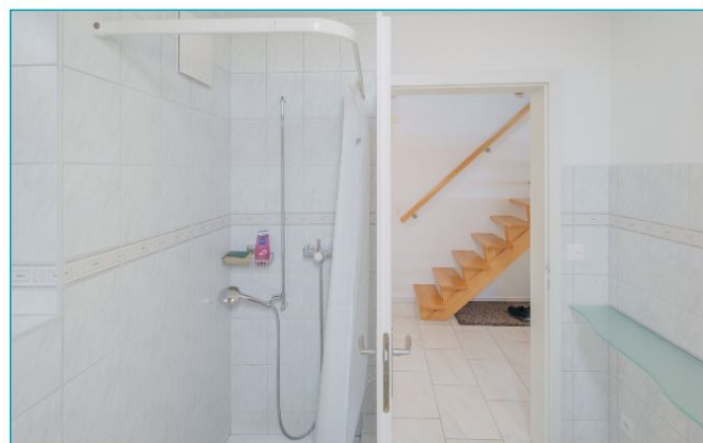
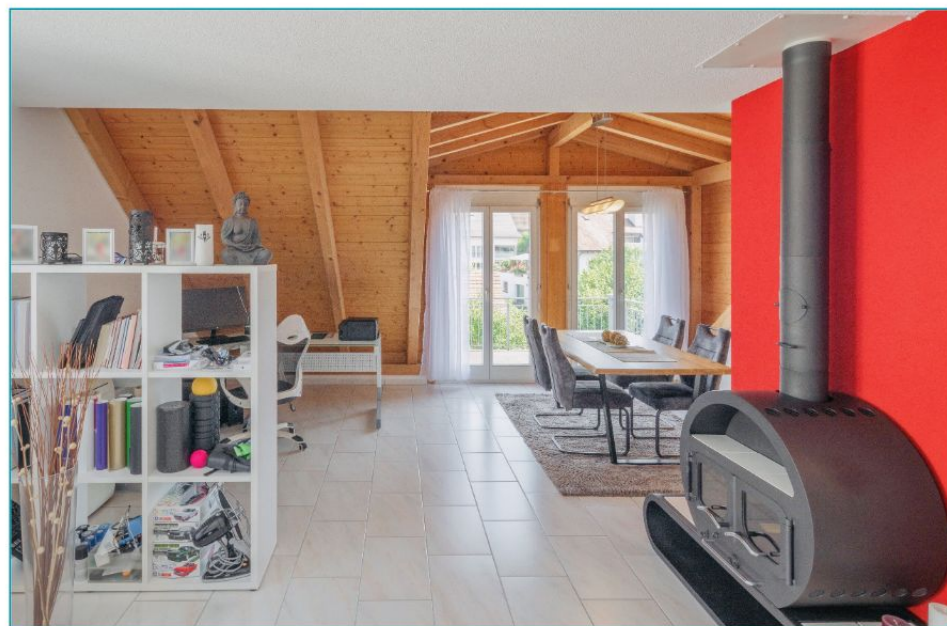
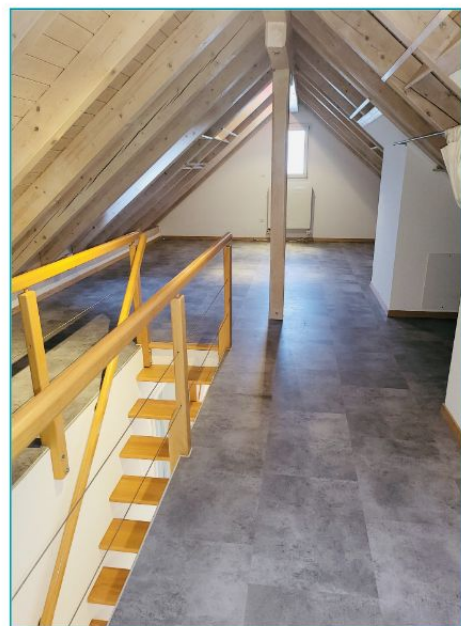


Die direkten Zugänge vom Ess- und Wohnbereich auf die Balkone, schafft einen fließenden Übergang ins Freie, für mehr Licht, Luft und Lebensgefühl.



Grosszügig und durchdacht gestaltet präsentiert sich das Badezimmer als persönlicher Entspannungsbereich: mit hellen Fliesen und einem Fenster, das den Raum mit natürlichem Tageslicht erfüllt. Ein Doppellavabo mit eingebautem Unterschrank bietet Platz für alles, was Sie im Alltag griffbereit haben möchten. Kurze Erfrischung oder entspanntes Abtauchen? Es erfüllt jeden Anspruch mit Badewanne und separater Dusche. Das abgetrennte WC mit Lavabo, ergänzt die Ausstattung perfekt.

ein Ort, an dem Herz und Seele zur Ruhe finden



Impressionen, die Emotionen wecken

Eindrücke, die bleiben

Raumplanung

Korridor	12.7 m ²
Abstellraum	6.4 m ²
Bad	6.5 m ²
Zimmer	24.5 m ²
Essen/Küche	25.9 m ²
Wohnen	30.7 m ²
Balkon (⅓ von 9.6 m ²)	3.2 m ²
Balkon (⅓ von 9.6 m ²)	3.2 m ²
Dachzimmer	23.3 m ²

Total Wohnfläche **136.40 m²**

plus 1 Keller im Untergeschoss

Betriebskosten (pro Monat) **ca. CHF 420.00**

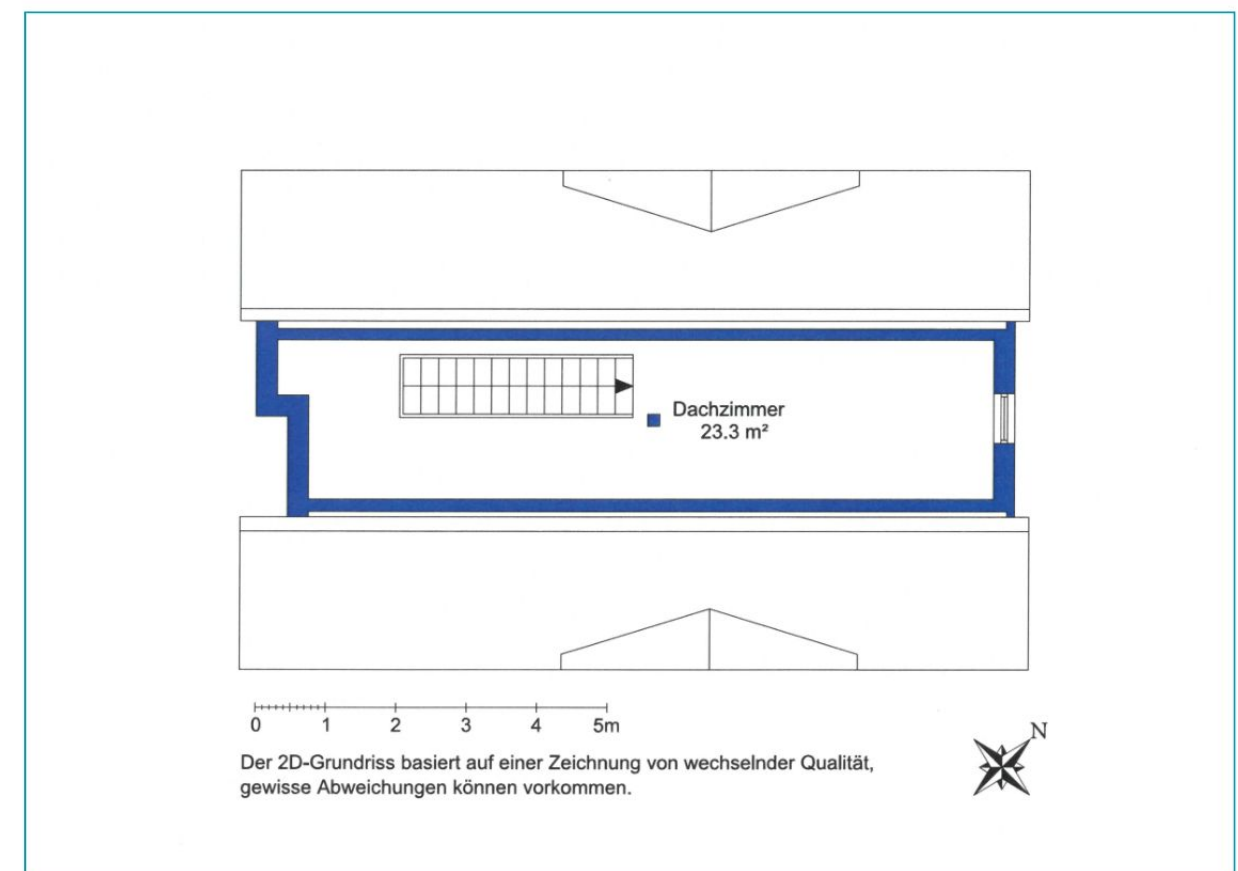
Wohnung und 1 Einstellhallenplatz Nr. 5

inkl. Heizkosten, Heizkostenabrechnungsgebühren, Strom, Hauswart/AHV/UVG/Spesen, Hauswartung, Hauswartmaterial, Wasser-/Abwassergebühren, übriger Liegenschaftsaufwand, Bankzinsen/Bankspesen, Versicherungsprämien, Kant. Gebäudeversicherung, Betriebskosten Lift, TV-Gebühren, Verwaltungshonorar.

Einlagen in den Erneuerungsfonds (pro Monat)

- 2½-Zimmer-Wohnung inkl. EHP Nr. 5 **ca. CHF 139.00**

Raumplanung



Grundrisse



Lassen Sie sich von den Impressionen begeistern, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und spüren Sie den Charme dieser einzigartigen Kaufgelegenheit hautnah.

Ihr Gloor-Immo-Team

Gloor Immo AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

Kreuzgutweg 22
8207 Schaffhausen
Tel. 052 644 80 44

info@gloor-immo.ch • www.gloor-immo.ch