VERKAUFSDOKUMENTATION

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung

mit Sitzplatz & Hobbyraum | Setzistrasse 24, 8272 Ermatingen

Verkaufspreis ab CHF 970'000 inkl. 1 PP in Tiefgarage

Auf einen Blick: Eine grosszügige, helle 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Sackgassenlage von Ermatingen – mit viel Grünblick, überdachtem Süd-Sitzplatz und einem grossen privaten Hobbyraum (inkl. Lagerraum) im Untergeschoss.



TEIL 1: ZAHLEN & FAKTEN

1. 🏠 Objektübersicht & Kennzahlen

Adresse	Setzistrasse 24, 8272 Ermatingen, Kanton Thurgau
Wohnung	**4.5-Zimmer-Wohnung** № 3, Erdgeschoss Süd-Ost
Netto-Wohnfläche	**ca. 120 m²** und ca. 20 m² Atelier
Baujahr	1997
Parzelle	Nº 539, Gesamtgrundstück ca. 2'418 m²
Wertquote	106 / 1000
Sitzplatz (Süd)	ca. 14.9 m², südseitig und überdacht
Balkon (Ost)	ca. 4.8 m², ostseitig mit Seesicht
Parking / Garage	1 Garagenplatz in der Tiefgarage (15 Plätze gesamt im Gebäude)
Nebenräume	Kellerabteil Nº 3, privater Hobbyraum (ca. 29.5 m²)
Lift & Zugang	Stufenloser Wohnungszugang direkt von der Tiefgarage
Heizung	Gas-Zentralheizung
Verkaufsmodalitäten	Von privat zu verkaufen, Bieterverfahren ab CHF 970'000 (inkl. PP)

2. Detailliertes Raumprogramm

Wohn- / Esszimmer	ca. 47.0 m² (das Zentrum, mit edlem Fischgrätparkett)
Elternzimmer	ca. 15.1 m² (mit direktem Zugang zum Süd-Sitzplatz)
Zimmer 1	ca. 13.5 m² (Ostseite, hell)
Zimmer 2	ca. 13.2 m² (Ostseite, mit Zugang zum Ost-Balkon)
Küche	ca. 8.9 m² (helle Einbauküche)
Badezimmer	ca. 7.9 m² (mit Doppellavabo, Dusche & grosser Eckbadewanne)
Gäste-WC	ca. 2.0 m² (separat)
Entrée / Flur	ca. 4.5 m² (mit Fischgrätparkettboden)
Reduit / Abstellraum	ca. 4.1 m² (mit eigenem Waschturm: Waschmaschine & Trockner)
Keller / Hobbyraum № 3	ca. 29.5 m² (davon ca. 9.0 m² abgetrennter Keller-/Lagerraum)

3. Gebäude & Ausstattungsstandard

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und hochwertige Materialien. Sie ist komplett teppichfrei gestaltet und bietet modernen Wohnkomfort.

Gebäude & Bauart	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit Tiefgarage
Bauqualität & Zustand	Gute Massivbauqualität; Zustand neuwertig und sehr gepflegt
Ausbaustandard	Gehoben; Böden aus Echtholzparkett und Keramikplatten
Fenster & Beschattung	Isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Rafflamellenstoren
Dach & Fassade	Satteldach mit Giebelgauben und Ziegeleindeckung; Verputzte Fassade
Hobbyraum (UG)	Vollständig isoliert; Laminatboden, Rohfaser-Tapeten, Sichtbetondecke, mit Fenster/Lichtschacht für indirektes Tageslicht
Gemeinschaftsnutzung	Trocknungsraum, Veloraum, überdachte Besucherparkplätze

4. Lage & Infrastruktur – Ermatingen am Untersee

Ermatingen liegt im Bezirk Kreuzlingen (Kanton Thurgau) am malerischen Untersee. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse an bevorzugter Wohnlage. Die Besonnung ist sehr gut, die Immissionen sind minimal und der Blick schweift ins Grüne sowie teilweise auf den See.

Gemeinde & Zone	Ermatingen, Bezirk Kreuzlingen, Kanton Thurgau (Wohnzone W2)
Öeffentlicher Verkehr	SBB-Bahnhof der Seelinie (Kreuzlingen–Schaffhausen); Busverbindungen nach Frauenfeld; Schiffsverbindungen auf dem Untersee und Rhein. 5 Gehminuten zum See.
Schulen & Betreuung	Unter-, Mittel- und Oberstufe in Ermatingen mit Mittagstisch; Zwei Spielgruppen & Zwei Kitas vor Ort; Kantonsschulen in Kreuzlingen, Frauenfeld & Romanshorn; Berufsbildungszentrum Weinfelden
Einkauf & Banken	Geschäfte für den täglichen Bedarf in Ermatingen vorhanden; Raiffeisenbank Tägerwilen in Ermatingen; umfassendes Shopping-Angebot im nahen Kreuzlingen und Konstanz

5. Finanz-, Erneuerungs- & Grundbuchdaten

Erneuerungsfonds	Bestand per 30. April 2026: CHF 142'177.- (Jahresbeitrag an die Gemeinschaft: CHF 900.-)
Gebäudeversicherung	Ca. CHF 4 Mio.
Unterhalt & Sanierungen	Bodenbeläge und allgemeiner Unterhalt wurden kürzlich vorgenommen. Es besteht kein kurzfristiger Erneuerungsbedarf.
Grundbuch & Rechtliches	Ein aktueller Grundbuchauszug (Juli 2026) liegt vor. Keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt. Keine Einstufung der Denkmalpflege.

6. Besichtigung & weitere Unterlagen

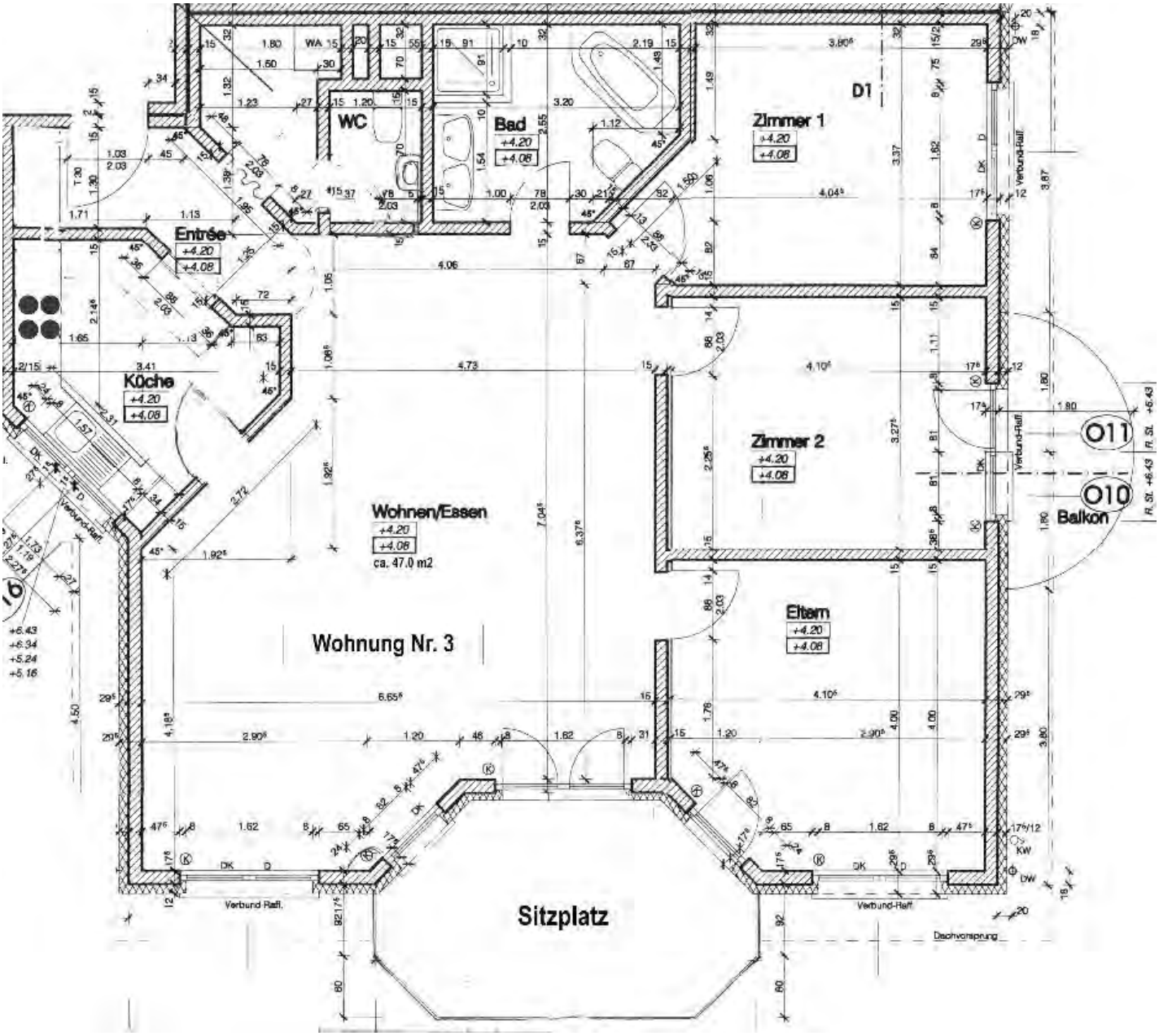
Besichtigungen erfolgen nach persönlicher Vereinbarung. Detaillierte Unterlagen (Grundbuchauszug, Reglemente, Nebenkostenabrechnungen) werden im Rahmen des Verkaufsprozesses gerne zur Verfügung gestellt.

TEIL 2: BILDER & SKIZZEN

1. 📏 Grundriss-Skizzen & Pläne

Grundriss Wohnung № 3

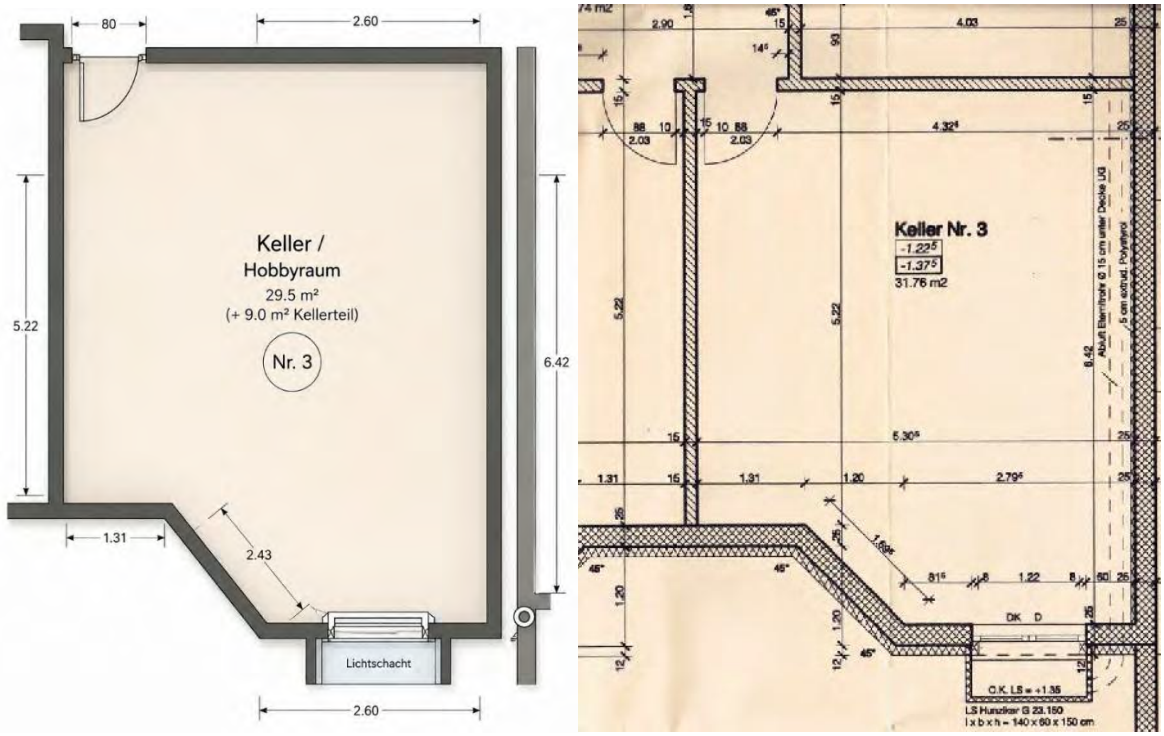
Erdgeschoss Süd-Ost – ca. 120 m² Wohnfläche




Réduit
WC
Bad
7.90 m²
Zimmer 1
Entrée
4.20 m²
Küche
Wohnen/Essen
47.00 m²
Zimmer 2
Balkon
Eltern
15.10 m²
Sitzplatz
14.90 m²

Grundriss Keller / Hobbyraum № 3

Untergeschoss – ca. 29.5 m² (inkl. 9.0 m² Lagerraum)



2. Liegenschaft, Umgebung & Aussenbereiche

Aussenansicht Mehrfamilienhaus

Mehrfamilienhaus Setzistrasse 24 in Ermatingen – Ansicht der Wohnanlage im Grünen



Gemütlicher Sitzplatz Südseite

Überdachter, geschützter Sitzplatz auf der Südseite mit angrenzender Rasenfläche



Einfahrt zur Tiefgarage

Einfahrt zur Tiefgarage und Hauszugang in einer verkehrsarmen Sackgasse



3. Ausblick & Lage-Impressionen

Sicht vom Ost-Balkon

Weitblick vom Ost-Balkon über den Garten und das Dorf in Richtung Untersee



Blick auf Untersee und Insel Reichenau

Malerischer Panoramablick auf den Untersee und die Insel Reichenau



4. 🛋️ Innenaufnahmen – Wohn- & Essbereich

Entrée

Freundliches Entrée mit edlem Holzparkettboden im Fischgrätmuster



Wohn- und Esszimmer möbliert

Möblierungsvorschlag: Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit edlem Fischgrätparkett



Wohn- und Esszimmer unmöbliert

Grosszügiger Wohn- und Essbereich (ca. 47 m²) mit Doppeltüre zum Süd-Sitzplatz



Einbauküche

Helle Einbauküche mit hellen Fronten, Granitabdeckung und Einbaugeräten

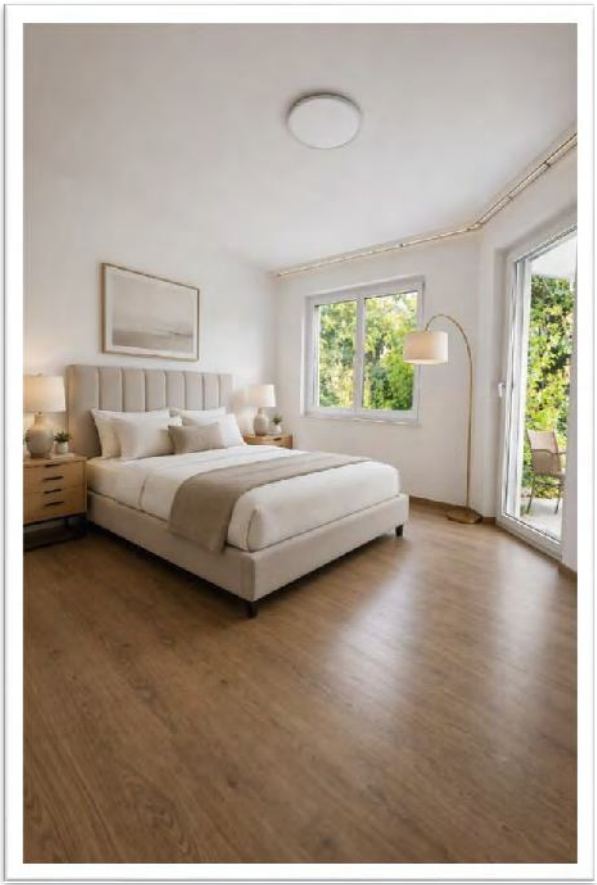




5. 🛏 Schlafzimmer & Privatbereiche

Elternzimmer

Elternzimmer (ca. 15.1 m²) mit direktem Zugang zum überdachten Süd-Sitzplatz





Zimmer 1 Ostseite

Helles Zimmer 1 (ca. 13.5 m²) auf der Ostseite mit Blick ins Grüne



Zimmer 2 Ostseite

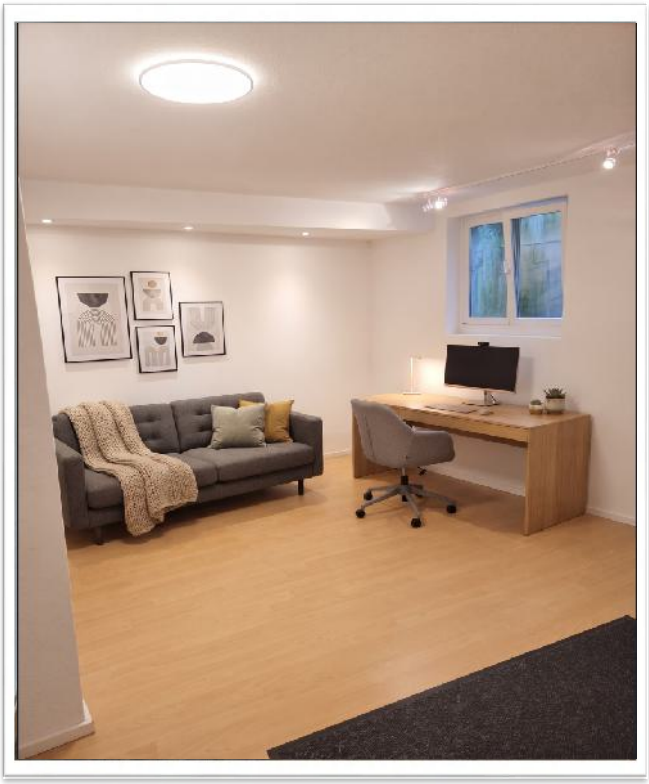
Zimmer 2 (ca. 13.2 m²) mit direktem Zugang zum Ost-Balkon mit Seesicht



6. Hobbyraum, Nebenräume & Waschen

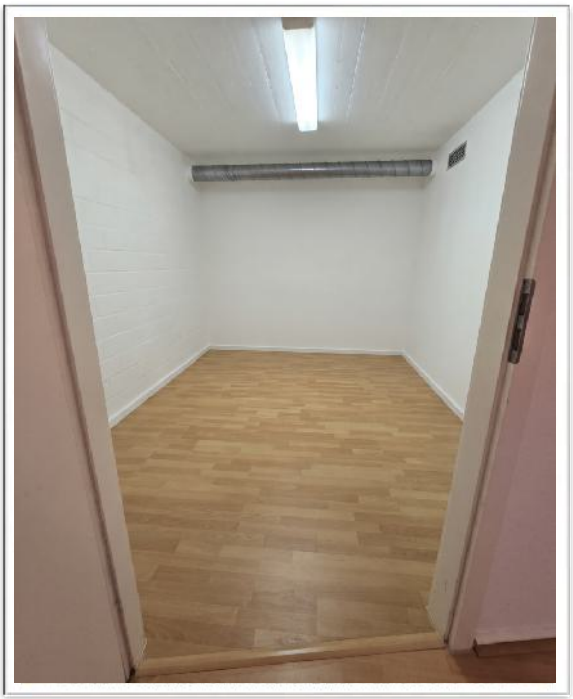
Atelier / Hobbyraum

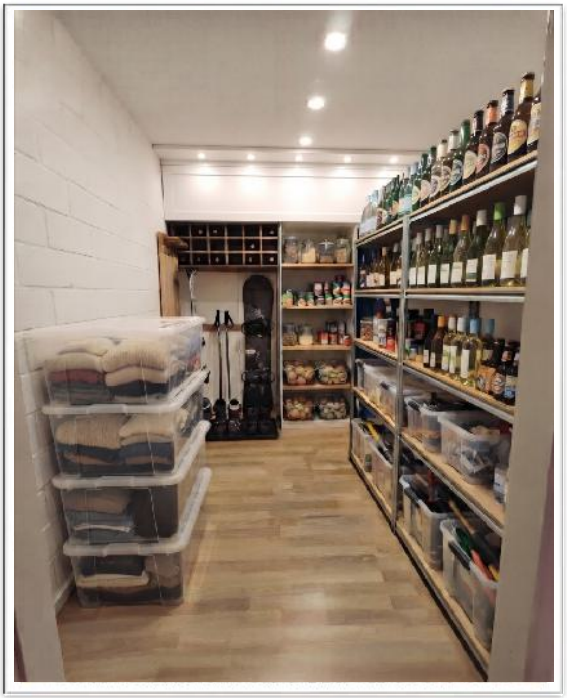
Isolierter Hobbyraum (ca. 29.5 m²) mit Fenster / Lichtschacht im Untergeschoss



Keller-Lagerraum

Integrierter Keller- und Lagerraum mit Holz-Laminatboden. Beispiel der Raumnutzung.





7. Bäder & Sanitärbereich

Gäste-WC

Separates Gäste-WC mit Spiegelschrank

Reduit mit Waschturm

Praktisches Reduit / Abstellraum mit eigenem Waschturm (Waschmaschine & Trockner)





Bad mit Doppellavabo

Badezimmer mit Doppellavabo und Unterschrank





Grosse Duschkabine

Geräumige Duschkabine mit Handtuchradiator





Grosse Eckbadewanne

Komfortable, grosse Eckbadewanne



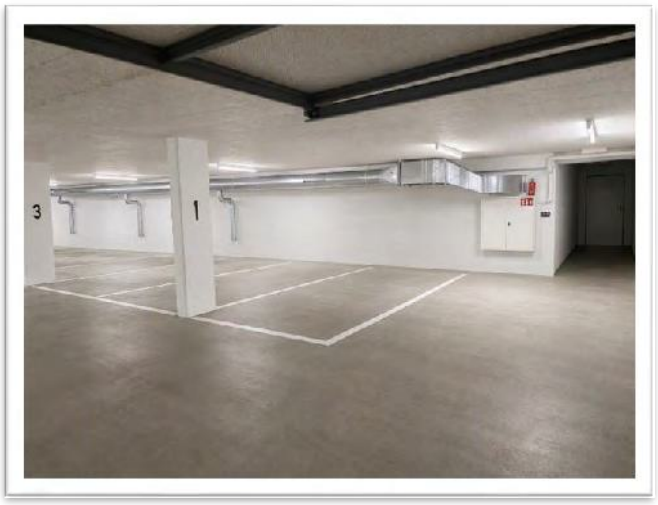
Wand-WC

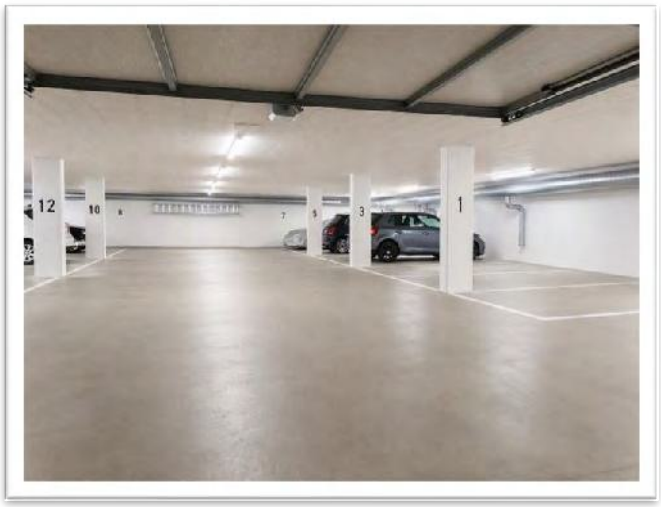
Wand-WC im Hauptbadezimmer



Tiefgarage

15 Parkplätze – Nr. 1 gehört zur Wohnung





Rechtlicher Hinweis: Diese Broschüre wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Angaben erstellt. Historische Angaben aus früheren Bewertungen sind vor einer Kaufentscheidung anhand aktueller Unterlagen zu prüfen. Flächenangaben und Ausstattungsdetails sind als Richtwerte zu verstehen.