



# Moderne 5.5 Zimmerwohnung mit grosszügigem Balkon

Untermattstrasse 3, 8370 Sirnach





Die Aussicht auf eine wunderschöne Landschaft.

## Moderne 5.5 Zimmerwohnung mit grosszügigem Balkon

Suchen Sie eine moderne Wohnung, die sich von den üblichen Angeboten am Markt unterscheidet?  
Suchen Sie nach einem Eigenheim, die in einem ruhigen Umfeld liegt?  
Sind Sie auf der Suche nach einer modernen Immobilie für Ihre Familie?  
Legen Sie Wert auf ein gutes Preis- / Leistungsverhältnis?

**Wenn Sie diese Fragen mit JA beantworten können, sollten Sie dieses Angebot genau prüfen.**

Diese exklusive und moderne 5.5-Zimmerwohnung befindet sich an der Untermattstrasse 3 in 8370 Sirnach. Erbaut im Jahre 2009, zeichnet sich dieses Objekt durch seine erstklassige Bauqualität und den zeitgemässen MINERGIE Standard aus.

Betreten Sie diese helle Wohnung und lassen Sie sich von der Grosszügigkeit der 133 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche beeindrucken. Die Wohnung bietet insgesamt vier behagliche Schlafzimmer, die ideale Rückzugsorte für jedes Familienmitglied darstellen. Jedes Zimmer ist sorgfältig gestaltet, um eine harmonische Atmosphäre zu schaffen.

Die Wohnung verfügt über zwei elegant ausgestattete Nasszellen, die sowohl Funktionalität als auch Ästhetik vereinen. Hier finden Sie nach einem langen Tag Ruhe und Entspannung. Die hochmoderne Erdreich-Wärmepumpe in Kombination mit der Fussbodenheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und Effizienz in der Energieverwendung.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der grosszügige 21 m<sup>2</sup> Balkon, der eine attraktive Fernsicht bietet und zum Verweilen in der Sonne einlädt. Er ist der perfekte Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung besticht zudem durch ihre hohen Decken, die ein Gefühl von Freiheit und Weite vermitteln. Dies, kombiniert mit der Helligkeit der Räume, schafft ein einladendes und luftiges Wohnambiente.

Für Ihre Hobbys und zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein 13 m<sup>2</sup> grosser Hobbyraum sowie ein ebenso grosser Kellerbereich zur Verfügung. Diese zusätzlichen Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ergänzen den Wohnkomfort.

Zur Immobilie gehören ausserdem zwei Tiefgaragenparkplätze, die Ihre Fahrzeuge sicher und bequem unterbringen. Das bietet nicht nur Schutz, sondern auch Komfort an regnerischen oder verschneiten Tagen.

Die Lage in Sirnach ist besonders attraktiv für Familien. In fussläufiger Entfernung finden Sie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Dies ermöglicht Ihnen und Ihrer Familie einen lebenswerten Alltag mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Abschliessend kann gesagt werden, dass diese neuwertige Wohnung nicht nur durch ihre hochwertige Bauweise und Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre familienfreundliche und naturnahe Lage. Sie bietet den idealen Rahmen für ein harmonisches und komfortables Familienleben.

Das klingt nach einem wunderbaren Zuhause! Finden Sie auch?  
Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, aber eine Besichtigung mehr als tausend Bilder.





















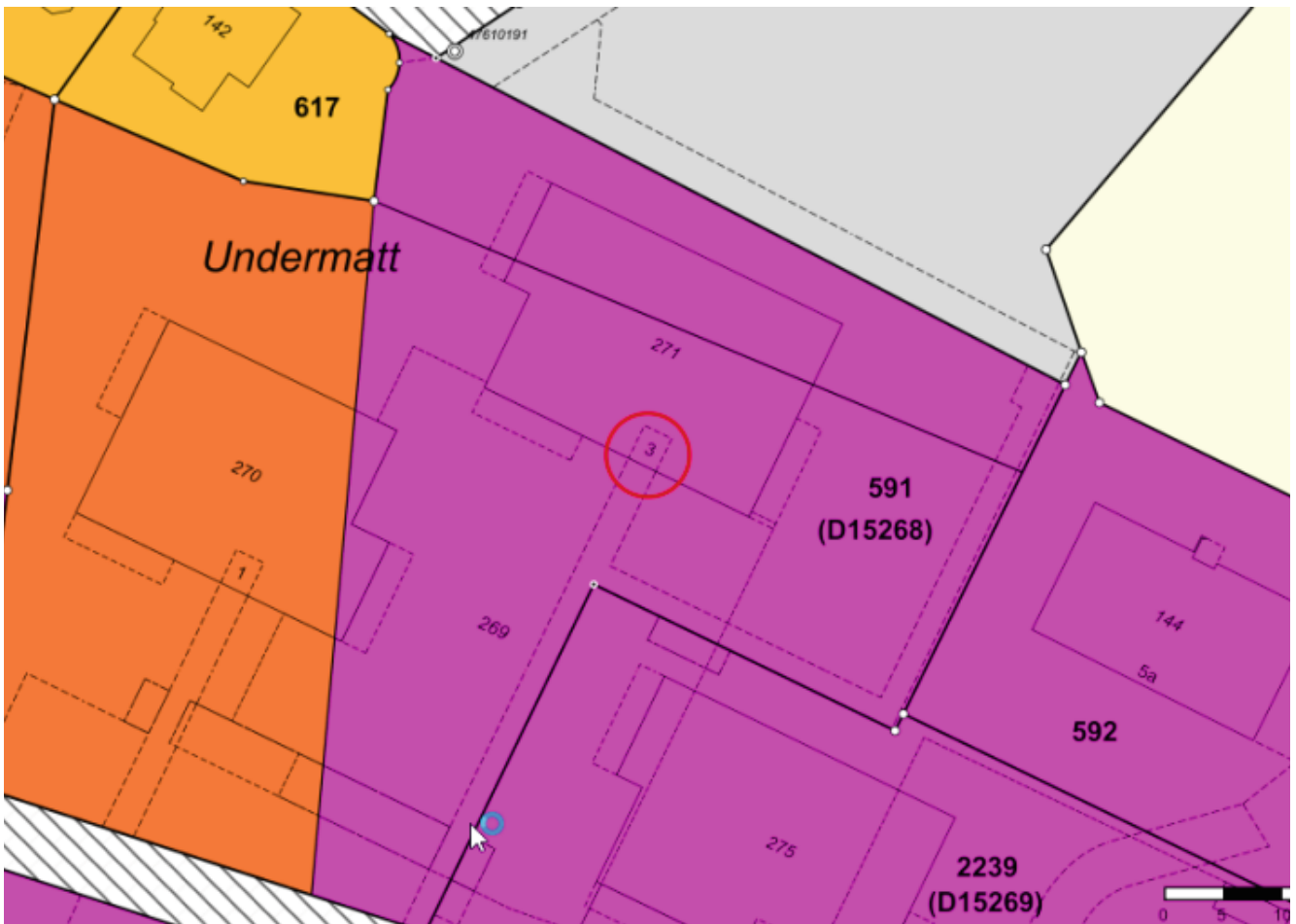
# Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan (Wohnzone W4)



## Gemeindeportrait Sirnach

Sirnach, eine attraktive Gemeinde im südlichen Thurgau, bietet seinen rund 7'900 Einwohnerinnen und Einwohnern eine moderne Infrastruktur und eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Eine reizvolle und intakte Landschaft lädt ein zu Wanderungen und Radtouren.

Besonders erwähnenswert ist das rege kulturelle und gesellschaftliche Leben. Die Theatergesellschaft Sirnach beispielsweise genießt mit ihren Operettenaufführungen weit über die Gemeindegrenzen hinweg ein hohes Ansehen. Zahlreiche Kulturschaffende und Vereine gestalten ein attraktives Freizeitangebot. Dank diesen guten Rahmenbedingungen zählt Sirnach auch zu den gefragten Standorten für Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen.

Über die Autobahn A1 und die SBB-Linie Winterthur-St. Gallen ist Sirnach verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen. Die Bahn bietet im Halbstundentakt Verbindungen in die Wirtschaftsmetropole Zürich an. In nur 40 Minuten kann der Flughafen Zürich-Kloten mit dem Auto erreicht werden. Sie haben beste Verbindungen dank eines starken Strassennetzes und öffentlichem Verkehr bis nach Mitternacht.

Sirnach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, auch dank Kindergarten, Primarschule und Oberstufe vor Ort. Die Kantonsschule befindet sich in Wil oder Frauenfeld. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	5.5 Zimmerwohnung
Im Baurecht	ja
Etage	1. Obergeschoss
Strasse	Untermattstrasse 3
PLZ und Ort	8370 Sirnach
Baujahr	2009

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2

Nettowoohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup>

## HEIZUNG

Heizungsart	Erdreich-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

Balkon/Terrasse	21 m <sup>2</sup>
Keller	13 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	13 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	2

## PREIS

Verkaufsrichtpreis	CHF 875'000.-
Hobbyraum	CHF 15'000.-
Tiefgaragenplatz	CHF 30'000.-
Tiefgaragenplatz	CHF 30'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 950'000.-</b>

Zwischenverkauf vorbehalten.

## ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, habe ich den Verkaufspreis dieses Objekts von einem Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit der Bank keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Raphael Kobler von der UBS Bank in St. Gallen (071 335 65 02). Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- grosszügiger Balkon
- Balkon ist verglast
- attraktive Fernsicht
- Schule, Einkauf und öV in Fussdistanz
- 2 Tiefgaragenplätze
- Hobbyraum
- 2 Nasszellen
- neuwertig
- familienfreundlich
- kosteneffizient, ökologisches Heizsystem
- MINERGIE Standard
- grossräumiger Keller
- Waschmöglichkeit in der Wohnung
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

## NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahren belaufen sich durchschnittlich auf ca. CHF 5'215.45 pro Jahr.

Per 31.12.2022 betrug der Stand des Erneuerungsfonds CHF 248'883.89



Der Moment, wenn  
Sie realisieren, dass  
RE/MAX Ihren  
Wohntraum wahr  
werden lässt.

## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien - St. Gallen

Suchen Sie nach einem erfolgsorientierten und kompetenten Dienstleister rund um alle Ihre Immobilienanliegen? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung sämtlicher Schritte:

Von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie über Kaufberatung und Werteschätzungen bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Man kennt uns für unseren selbst definierten Anspruch:

Niemand auf der Welt hat mehr zufriedene Immobilienkunden als RE/MAX.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**Udo Rieger**  
Immobilienberater  
Managing Director

+41 79 819 32 25  
udo.rieger@remax.ch  
+41 71 223 50 90

**Daniele Di Felice**  
Dipl. Immobilienmakler

+41 78 620 75 06  
daniele.difelice@remax.ch  
+41 71 223 50 90

### Nutzen Sie meine über 35 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobilienbereich zu Ihrem Vorteil.

Gerne biete ich Ihnen mein Wissen und die Erfahrung bei allen Fragen rund um Immobilien an. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie lohnt es sich, Hilfe anzunehmen.

Für die meisten Menschen ist der Immobilienbesitz der grösste Vermögenswert. Behandeln Sie ihn deshalb entsprechend gut und vermeiden Sie kostspielige Fehler.

Ich begleite Sie, egal ob Kauf-Verkauf oder Entwicklung, von Anfang an und stelle in Ihrem Interesse sicher, dass Sie Ihr Geld optimal und nachhaltig verwenden. So unterstütze ich Sie bei:

- Verkaufsabwicklung von A-Z
- Kaufberatung und Begleitung
- Marktwertermittlung
- Objektbeurteilung
- Investitionsberatung
- ..... und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch oder verlangen Sie Referenzen meiner zufriedenen Kunden.

#### RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1  
9000 St. Gallen

[www.remax.ch](http://www.remax.ch)

**RE/MAX**  
Immobilien

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

