Ein Zuhause für Generationen – mit Charme, Gartenidylle und zwei Wohnungen

Waldhofstrasse 3, 9220 Bischofszell



Ein besonderes Haus mit vielen Perspektiven und einer Gartenoase

An der Waldhofstrasse 3 in Bischofszell erwartet Sie ein Zuhause, das mit seinem gewachsenen Charme, seiner behaglichen Atmosphäre und einer liebevoll gestalteten Gartenidylle vom ersten Augenblick an das Herz berührt.
Das 1965 erbaute Zweifamilienhaus verbindet authentische Wohnkultur mit vielfältigen Möglichkeiten für die Zukunft.

Schon beim Ankommen empfängt Sie ein liebevoll kultivierter Garten, der dem 525 m^2 grossen Grundstück seinen unverwechselbaren Charakter verleiht. Zwischen blühenden Rosen, üppiger Vegetation und sechs Apfelbäumen auf der Westseite entfaltet sich eine beinahe poetische Gartenlandschaft, deren Reiz sich im Rhythmus der Jahreszeiten immer wieder neu offenbart. Ob bei einer Tasse Kaffee in der Morgensonne, einem beschaulichen Nachmittag im Grünen oder einem lauen Sommerabend mit Familie und Freunden – hier finden die kleinen, kostbaren Augenblicke des Lebens ihren ganz besonderen Platz.

Auch im Inneren versprüht die Liegenschaft eine ganz eigene Persönlichkeit. Warme Holzoberflächen, charaktervolle Details und ein einladendes Wohnambiente schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.
Zwei eigenständige Wohnungen mit insgesamt 11.5 Zimmern und rund 262 m^2 Nettowohnfläche eröffnen grosszügigen Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ob mehrere Generationen unter einem Dach, die Verbindung von Wohnen und Vermieten oder ein Zuhause mit viel Platz für die Liebsten – hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Ein weiterer Lieblingsplatz ist die geschützte Dachterrasse mit ihrem reizvollen Weitblick. Sie lädt dazu ein, die letzten Sonnenstrahlen zu geniessen und den Tag in aller Ruhe ausklingen zu lassen. Ergänzt wird dieses besondere Freiraumangebot durch eine zusätzliche, nach Norden ausgerichtete Terrasse auf dem Garagendach, die an warmen Sommertagen einen willkommenen Rückzugsort bietet. Die grosszügige Doppelgarage mit komfortablem, hausinternem Direktzugang, eine separate Einzelgarage sowie zusätzliche Aussenabstellplätze sorgen für ein bemerkenswert bequemes Parkplatzangebot. Je ein eigener Naturkeller pro Wohneinheit und ein zusätzlich als Hobbyraum nutzbarer Zivilschutzkeller vervollständigen die vielseitige Nebenraumstruktur.

Die über die Jahre gepflegte Liegenschaft bewahrt ihren ursprünglichen Charakter und bietet zugleich Raum für persönliche Gestaltungsideen. So entsteht die wunderbare Möglichkeit, Bestehendes wertzuschätzen und mit eigenen Vorstellungen zu verbinden.

Ein Zuhause mit Herz und Geschichte. Ein Ort, an dem Generationen zusammenfinden, Erinnerungen wachsen und aus einem Haus ein ganz persönlicher Lebensmittelpunkt wird. Vielleicht beginnt hier schon bald Ihr nächstes Lebenskapitel.


Öffnet sich hier schon bald
das Tor zu Ihrem neuen
Zuhause?
3

Erdgeschoss – 5.5-Zimmer-Wohnung



Stilvoller Wohnbereich mit klassischem Parkett, einer lichtbetonten Raumkomposition und direktem Zugang zum Balkon

5.5-Zimmer-Wohnung – Wohnlichkeit mit individuellem Gestaltungspotenzial

Die 5.5-Zimmer-Wohnung empfängt Sie auf rund 96 m^2 Wohnfläche mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und dem besonderen Charme vergangener Zeiten. Teilweise mit Holz verkleidete Wände und Decken verleihen den Räumen eine behagliche Ausstrahlung. Drei komfortable Zimmer bieten vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen, Schlafen und zur persönlichen Entfaltung. Ein besonderer Blickfang ist der elegante Rundbogen im derzeit als Büro genutzten Raum, der sich mit direktem Zugang zum Balkon wieder in einen gemütlichen Essbereich verwandeln lässt – ein einladender Ort für gemeinsame Mahlzeiten und schöne Stunden. Küche und Badezimmer entsprechen einem früheren Ausbaustandard und bieten Raum für eine zeitgemässe Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.





Funktional gegliederter Ess- und Küchenbereich mit harmonischer Raumverbindung und kurzen Wegen



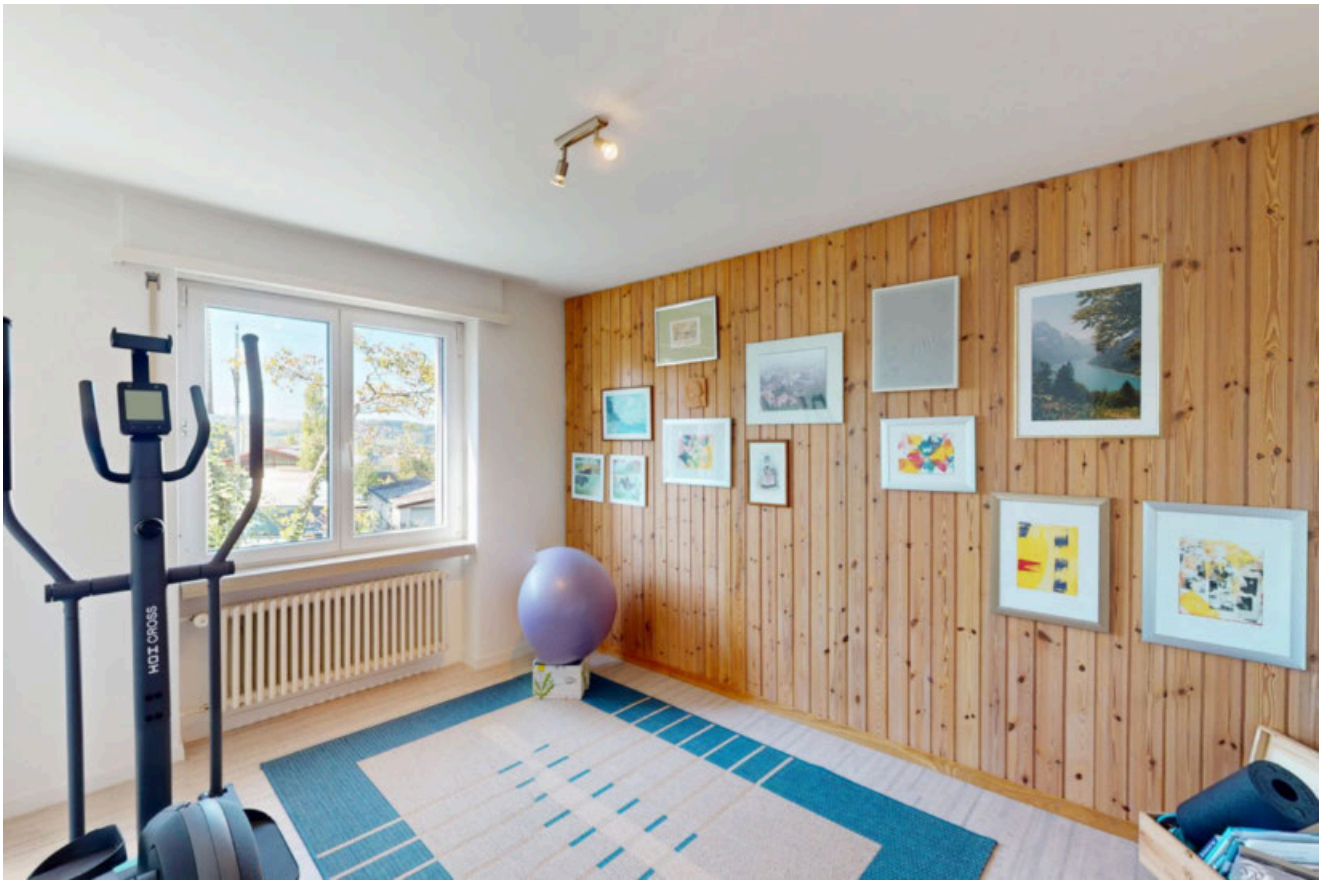
Lichtorientierter Essbereich mit direktem Aussenbezug und fliessendem Übergang zur Küche



Ein persönlicher Rückzugsort, der Raum für individuelle Wohnideen eröffnet



Klassisches Bad mit Tageslicht und funktionaler Raumgliederung – bereit für eine zeitgemässe Neugestaltung



Ein Zimmer für Bewegung, Kreativität oder konzentriertes Arbeiten – mit eigenständigem Materialcharakter



Eine raumprägende Holzvertäfelung und sanftes Tageslicht schaffen eine Atmosphäre wohltuender Geborgenheit

1. Obergeschoss – 6-Zimmer-Wohnung

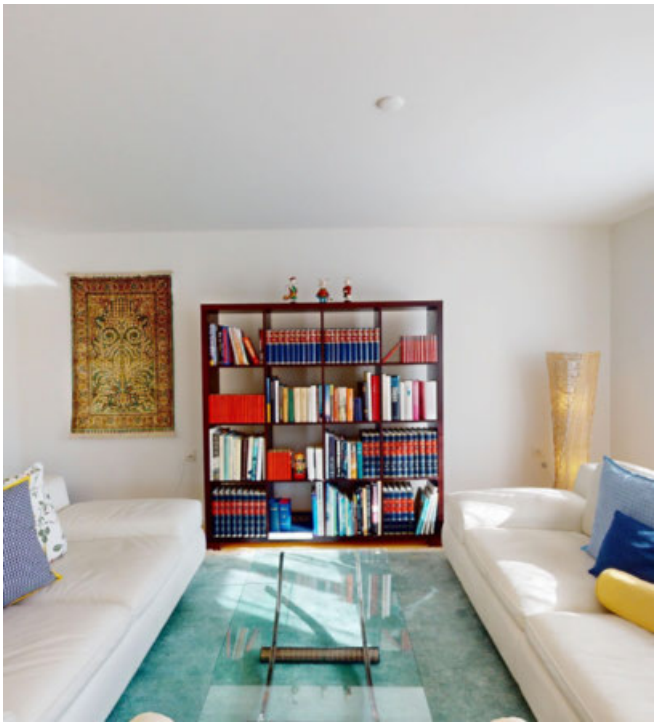


Weitläufige Wohnlandschaft mit offenen Sichtachsen und harmonisch ineinander übergehenden Aufenthaltsbereichen

6-Zimmer-Maisonette – Grosszügigkeit auf zwei Ebenen

Die 6-Zimmer-Maisonette erstreckt sich über zwei Wohnebenen und empfängt Sie auf rund 166 m^2 Wohnfläche mit lichtverwöhnten Räumen, wohltuender Grosszügigkeit und einer Atmosphäre voller Leichtigkeit. Hier verschmelzen Offenheit und Geborgenheit zu einer Wohnwelt, die zum Ankommen und Verweilen einlädt. Die Küche mit hochwertigen Geräten von Electrolux und V-ZUG, grosszügigem Stauraum und direktem Balkonzugang bildet einen stimmungsvollen Mittelpunkt für kulinarische Freuden und gesellige Stunden. Das modernisierte Badezimmer mit begehbarer Regendusche verwandelt alltägliche Rituale in kleine Wohlfühlmomente. Zwei weitere Zimmer entfalten mit ihren warmen Holzverkleidungen einen ganz eigenen Zauber und vermitteln ein Gefühl wohliger Behaglichkeit – liebevolle Rückzugsorte, die Raum für süsse Träume, unbeschwerte Kinderjahre oder ganz persönliche Herzensplätze schenken.





Ein lichtverwöhntes Ambiente, das Ruhe, Eleganz und ein Gefühl von Offenheit vereint



Wo aus gemeinsamen Mahlzeiten besondere Momente werden – in einem Ambiente voller Licht und Grosszügigkeit



Kulinarischer Mittelpunkt mit klarer Formensprache, grosszügiger Arbeitslandschaft und reizvollem Aussenbezug



Helle Möbelfronten und dunkle Oberflächen ...



... verleihen dem Küchenensemble eine zeitlose Eleganz



Die warme Backsteinstruktur setzt einen charaktervollen Kontrapunkt zur hellen, offenen Küchenlandschaft



Vielseitig möblierbarer Aufenthaltsraum mit durchgehender Holzvertäfelung und angenehmer Tageslichtführung



Eigenständiger Raumcharakter mit warmer Holzästhetik und individuellem Gestaltungsspielraum





Ein stilvolles Badensemble mit einem eleganten Waschtisch und einer bodenebenen Dusche mit Regenbrause



Gestalterische Klarheit bis ins Detail – ein Badezimmer mit ruhiger, moderner Ausstrahlung

Dachgeschoss

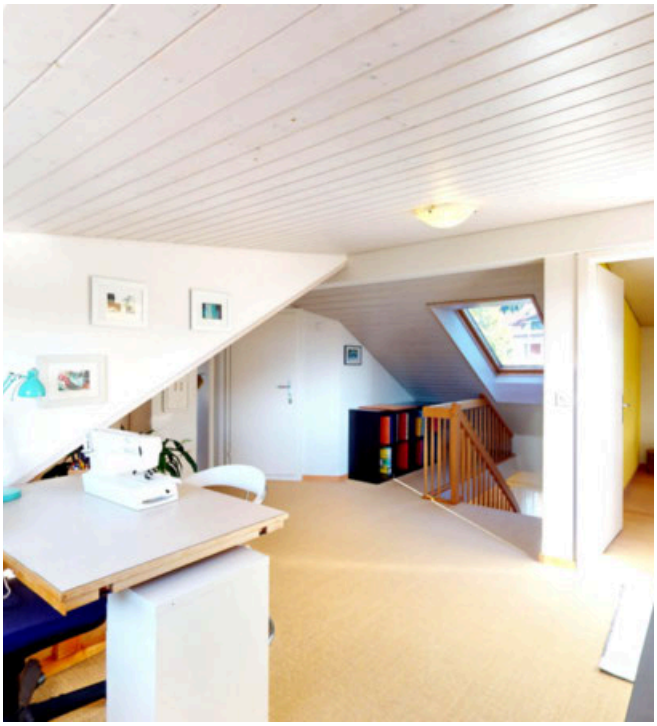


Ein besonderer Raum unter der Dachlandschaft – mit inspirierenden Perspektiven für Arbeiten und Entspannen

Dachgeschoss – wo Architektur auf Geborgenheit trifft

Unter den charaktervollen Dachschrägen entfaltet sich eine Wohnatmosphäre von besonderer Intimität und Geborgenheit. Der naturfarbene Sisalteppich setzt im offenen Vorbereich mit seiner feinen Gewebestruktur einen warmen, haptischen Akzent, während zwei behagliche Schlafzimmer mit ihrer reizvollen Dacharchitektur zum Rückzug und Träumen einladen. Sanft einfallendes Tageslicht und malerische Ausblicke ins Grüne verleihen dieser Etage eine wohltuende Leichtigkeit. Die direkt zugängliche Dachterrasse bildet den krönenden Abschluss – ein privater Logenplatz mit weitem Blick über die Bischofszeller Landschaft, wo die Gedanken zur Ruhe kommen und der Alltag für einen Augenblick in Vergessenheit gerät.





Eine besondere Wohnebene, deren offene Raumwirkung Platz für persönliche Lebensentwürfe lässt



Einer von zwei behaglichen Schlafbereichen unter den Dachschrägen mit integriertem Stauraum und natürlichem Tageslicht

Hier möchten wir leben!



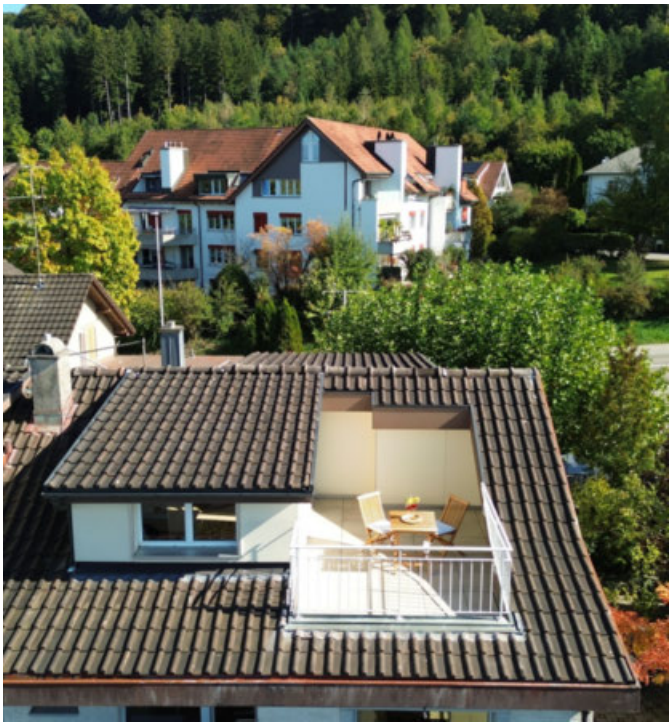
Die Gesamtliegenschaft aus erhöhter Perspektive – eingebettet in eine gewachsene Siedlungsstruktur von Bischofszell

Wo Lebensgeschichten Wurzeln schlagen

Es gibt Häuser, die man besichtigt. Und es gibt jene seltenen Orte, bei denen man bereits beim Eintreten spürt, dass hier mehr auf einen wartet als ein neues Zuhause.

Dieses Zweifamilienhaus in Bischofszell gehört zu jenen besonderen Adressen, die ihre Geschichte nicht verbergen, sondern mit Würde weitererzählen. Seit 1965 gewachsen, vereint es die Beständigkeit vergangener Jahrzehnte mit der Freiheit, neue Lebensentwürfe Wirklichkeit werden zu lassen.

Ein Zuhause, das Vergangenheit in sich trägt, Gegenwart erlebbar macht und Zukunft möglich werden lässt. Ein Ort, an dem man nicht nur wohnen, sondern bleiben möchte.



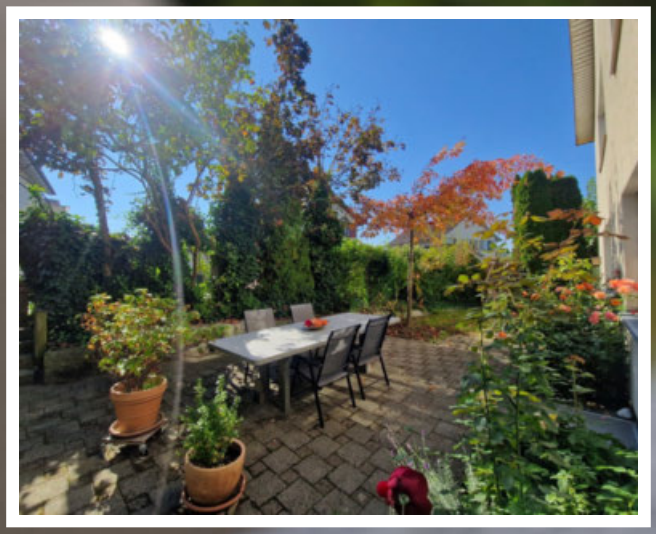


Ein Logenplatz über dem Alltag – mit faszinierendem Weitblick über die Bischofszeller Naturlandschaft



Die Vogelperspektive offenbart das Zusammenspiel von Wohnhaus, Parkierungsangebot und Gartenlandschaft

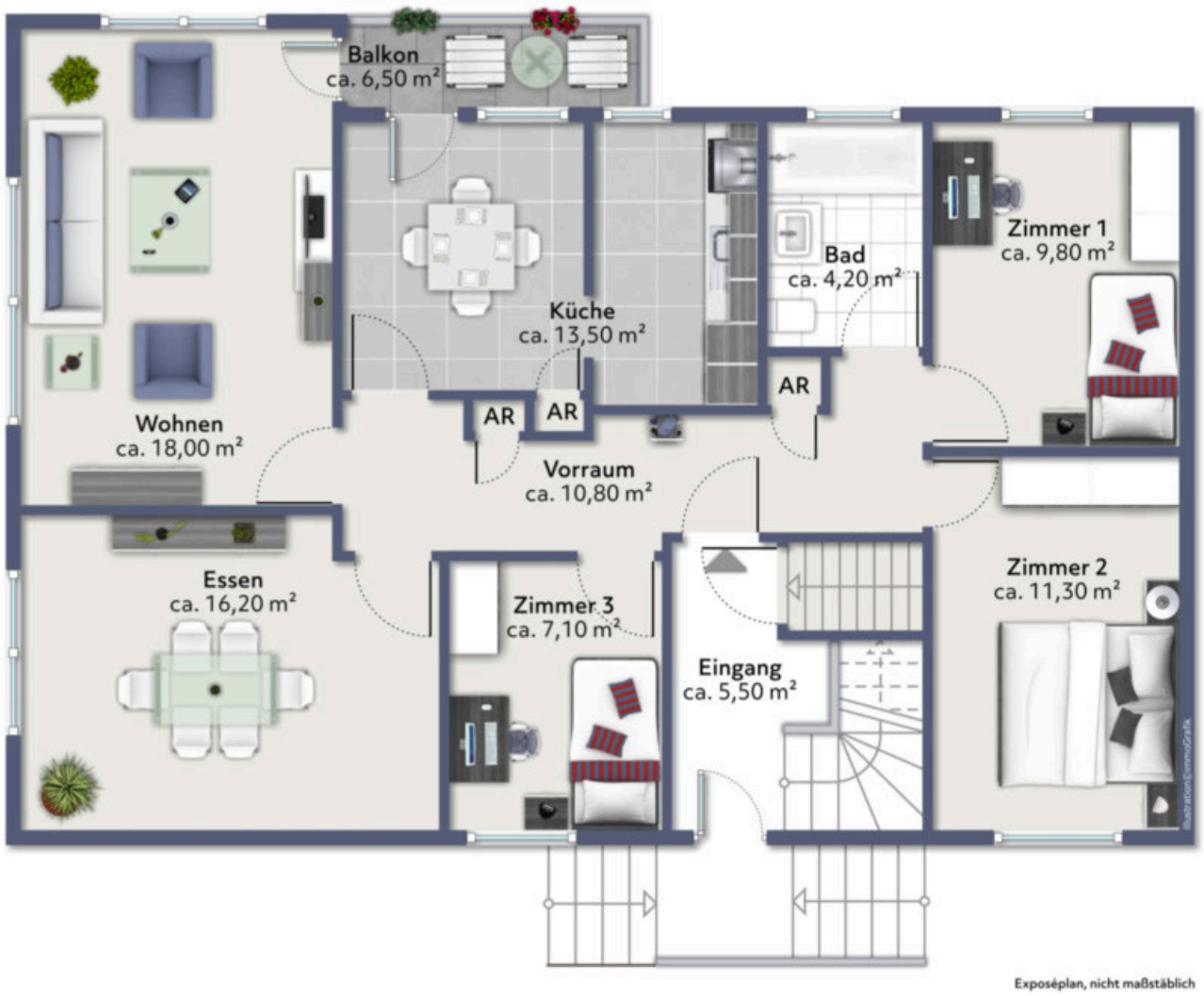
Manche Orte erinnern uns daran, wie schön es ist, einfach zuhause zu sein.







Grundrisse (schematisch)



Erdgeschoss: 5.5-Zimmer-Wohnung



1. Obergeschoss: 6-Zimmer-Maisonette



Dachgeschoss: 6-Zimmer-Maisonette

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	Zweifamilienhaus
Strasse	Waldhofstrasse 3
PLZ & Ort	9220 Bischofszell
Baujahr	1965
Verfügbar ab	Juli 2027
Anzahl Zimmer	1x 5.5-Zimmer & 1x 6-Zimmer
Anzahl Badezimmer	Je 1 Badezimmer pro Wohneinheit
Wohnfläche ca.	1x ca. 96 m^2 NWF & 1x ca. 166 m^2 NWF
Gebäudevolumen	1'242 m^3
Parzellenfläche	ca. 525 m^2

HEIZUNG

Heizungsart	Gas
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Keller	Voll unterkellert mit je einem Naturkeller pro Whg
Hobbyraum	Zivilschutzraum
Balkon	2x Balkon
Terrasse	1x Dachterrasse, 1x nordseitige Terrasse
Garage	Doppelgarage mit direktem Hauszugang Zusätzliche Einzelgarage
Aussenstellplatz	ca. 4 Abstellplätze

VERKAUFSRICHTPREIS

CHF 975'000.–
Inklusive Garagen und Aussenabstellplätzen

ZU IHRER SICHERHEIT BANKENGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, ist der Kaufpreis verifiziert und bestätigt.
So erleben Sie beim Gespräch mit Banken keine böse Überraschung.
Für ein attraktives Angebot empfehlen wir in diesem Fall:

UBS Arbon
Bahnhofstrasse 26
9320 Arbon
Herr Dennis Kowaljew
Tel: 071 447 79 19
dennis.kowaljew@ubs.com

NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 500 CHF pro Monat und beinhalten u.a.:
- Heizkosten
- Allgemeiner Strom- und Wasserverbrauch
- Versicherungen

HIGHLIGHTS

- Zwei eigenständige Wohneinheiten
- Total 11.5 Zimmer auf rund 262 m^2 Nettowohnfläche
- Vielseitiges Nutzungskonzept
- Verwunschener Garten mit üppiger Vegetation, Rosenbestand und sechs Apfelbäumen auf der Westseite
- Liebevoll gepflegt und unterhalten
- Sämtliche Handwerksarbeiten aus der Region
- Auf jeder Etage Balkon oder Terrasse
- Dachterrasse mit eindrucksvollem Weitblick
- Zusätzliche Nordterrasse auf dem Garagendach
- Integrierte Garagenbox mit direktem Hauszugang, sowie separate Einzelgarage
- Parkierungsangebot im Freien für ca. vier Autos
- Je ein separater Naturkeller pro Wohneinheit
- Als Hobbyraum nutzbarer Zivilschutzkeller
- Platz für eigene Ausbauwünsche
- Attraktive Wohnlage in der historischen Rosenstadt Bischofszell

FINANZIERUNG

Es besteht eine attraktive Hypothek bei der UBS Arbon mit 0,99 % Zinssatz, Laufzeit bis September 2031, welche übernommen werden soll (Kontakt Herr Dennis Kowaljew).
Somit provitieren Sie von einem Zinsvorteil von aktuell etwas mehr als 1 %!



Bischofszell – wo Geschichte das Herz berührt und Familien zuhause sind

Eingebettet zwischen Hügeln, Wiesen und den Flüssen Thur und Sitter verzaubert Bischofszell mit seiner liebevoll erhaltenen Altstadt, farbenfrohen Fassaden und verwinkelten Gassen. Ein Ort, an dem Geschichte lebendig ist und man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Für Familien bietet Bischofszell Raum zum Aufwachsen und Ankommen: naturnah, sicher und gemeinschaftlich. Schulen, Vereine und ein starkes Miteinander schaffen Geborgenheit – hier kennt man sich, hilft sich und begegnet einander mit einem Lächeln. Bischofszell verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und medizinischer Versorgung direkt vor Ort. Der Bahnhof sorgt für bequeme Verbindungen nach St. Gallen, Wil und Weinfelden und macht den Alltag flexibel.

Als attraktiver Arbeitsstandort ist Bischofszell besonders durch die Migros-Industrie geprägt, ergänzt durch zahlreiche kleine und mittlere Betriebe aus Gewerbe und Dienstleistung, die wohnortnahe Arbeitsplätze bieten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Stadt verkehrstechnisch bestens angebunden: Die Autobahn A1 (Gossau/Wil) sowie die A7 bei Weinfelden sind in kurzer Zeit erreichbar und verbinden Bischofszell schnell mit der gesamten Ostschweiz.

So vereint Bischofszell auf besondere Weise Ruhe und Erreichbarkeit, Natur und Moderne – ein Ort, an dem Familien nicht nur wohnen, sondern leben, arbeiten und sich zuhause fühlen können.



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien

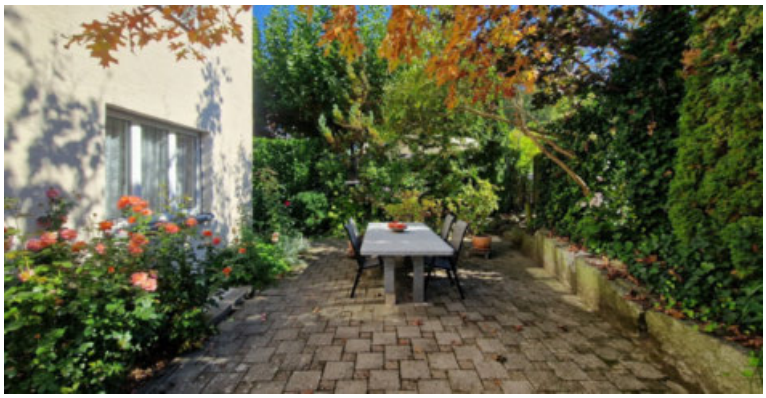
Sind Sie auf der Suche nach einer zuverlässigen und serviceorientierten Begleitung beim Immobilienverkauf? Bei RE/MAX sind Sie in besten Händen. Wir unterstützen Sie bei jedem Schritt – von wertvollen Vorbereitungstipps für den erfolgreichen Verkauf bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Unser Anspruch ist klar: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Gerne überzeugen wir auch Sie von unserer Erfahrung und Leidenschaft für Immobilien.



Michael Gerber
Selbständiger Immobilienmakler bei
REMAX St. Gallen-Region Bischofszell

Mail: michael.gerber@remax.ch
Tel.: 078 408 49 11

Bilder, Texte & Dossier erstellt von Olivia Hermann



Planen Sie, Ihre Immobilie zu verkaufen – oder möchten Sie zunächst nur den aktuellen Marktwert erfahren? In beiden Fällen sind Sie bei uns genau richtig. Seit über 42 Jahren steht RE/MAX weltweit für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse. Vertrauen auch Sie auf unsere Erfahrung und Expertise – wir begleiten Sie Schritt für Schritt.

RE/MAX

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.