

ZUM INSERAT

DACHWOHNUNG

# Grosszügige 4.5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung

Unterdorfstrasse 18, 8594 Güttingen

Ref: TR779

# Inhalt


Beschreibung 3

Objektdaten 5

Details 6

Gemeindeinfos 7

Infos zur Lage 8

Galerie 9

Anhänge 24

Weitere Informationen 26


Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.




**Lea Horst**

**LH Immobilienconsulting GmbH**

Sägereistrasse 10
8566 Neuwilen


LINK ZUR AUSSCHREIBUNG

Besuchen Sie das Onlinedossier für aktuelle Updates.

https://lh-immo.avendo.ch/immo/TR779

# Beschreibung

Grosszügige 4.5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung

**Hoch über Güttingen, im obersten Geschoss, öffnet sich diese 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit 111 m² Wohnfläche, grosszügig offenem Grundriss und begeisternder Weitsicht - Wohnen mit echtem Ausblick. Zentral und doch unweit vom Bodensee gelegen, überzeugt sie mit zwei Badezimmern, 2015 erfolgter Renovation und einem inklusive Tiefgaragenplatz.**

## Hier startet ihr nächstes Kapitel!

Diese 4.5-Zimmer-Dachwohnung in Güttingen befindet sich im 3. und damit obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses an der Unterdorfstrasse 18. Das Gebäude wurde 1992 erstellt und 2015 renoviert. Die Lage unter dem Dach sorgt für eine ruhige, private Wohnatmosphäre und eine schöne Weitsicht.

Mit 111 m² Nettowohnfläche bietet die Wohnung viel Raum zum Leben. Der offene Grundriss verbindet die Wohnbereiche grosszügig miteinander und schafft eine angenehme, kommunikative Atmosphäre. Die Dachgauben bringen zusätzliches Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter. Zwei Badezimmer bieten im Alltag Komfort und Flexibilität. Die Wohnung präsentiert sich gepflegt, ist aber in die Jahre gekommen - wer seine eigenen Vorstellungen verwirklichen möchte, findet hier eine solide Basis, die sich nach persönlichem Geschmack auffrischen und modernisieren lässt.

Die helle Küche ist mit einem Glaskeramikkochfeld, einem Backofen, einem Geschirrspüler sowie viel Stauraum ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine Ölheizung mit Radiatoren. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inbegriffen. Die Wertquote der Einheit beträgt 55/1000.

# Beschreibung

Grosszügige 4.5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung (Fortsetzung)

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher auch als interessante Renditeliegenschaft: Sie übernehmen eine bestehende Vermietung und können von Beginn an Mieteinnahmen erzielen.

Güttingen liegt am Südufer des Bodensees im Kanton Thurgau und überzeugt mit ländlichem Charme und hoher Lebensqualität. Die Wohnung liegt zentral im Dorf, der Bahnhof Güttingen ist rund 700 Meter entfernt. Der Autobahnanschluss Kreuzlingen ist in etwa 11 Kilometern erreichbar, der Flugplatz St. Gallen-Altenrhein liegt rund 24 Kilometer entfernt. Spaziergänge am See, Velotouren und Erholung in der Natur liegen direkt vor der Haustür.

Der Verkaufspreis beträgt CHF 530'000. Der Bezug erfolgt nach Vereinbarung.

**Weitsicht, offener Grundriss und ein Tiefgaragenplatz: Diese 4.5-Zimmer-Dachwohnung in Güttingen bietet, was Sie suchen. Der Bahnhof, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der See sind nahe gelegen.**

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin.**

# Objektdaten

Alle Details auf einen Blick

## OBJEKTDETAILS

| | |
|---|---|
| Objektart | Dachwohnung |
| Baujahr | 1992 |
| Renovationsjahr | 2015 |
| Zimmer | 4.5 |
| Badezimmer | 2 |
| Tiefgaragenplätze | 1 |
| Etage | 2. OG |
| Stockwerke | 3 |
| Wertquote | 55/1'000 |
| Adresse | Unterdorfstrasse 18, 8594 Güttingen |

## FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 111 m² |

## ENERGIE

| | |
|---|---|
| Wärmeerzeugung | Ölheizung |
| Wärmeverteilung | Radiatoren |

## FINANZEN

| | |
|---|---|
| Verkaufspreis | CHF 530'000 |
| Preis/m² | CHF 4'775 |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Verfügbarkeit | Auf Anfrage |

# Details

Eigenschaften des Objekts

### WOHNEN

- Dachwohnung im obersten Geschoss
- Offener Grundriss
- Weitsicht
- Zwei Badezimmer
- Helle Räume dank Dachgauben

### KÜCHE

- Glaskeramikkochfeld
- Backofen
- Geschirrspüler
- Viel Stauraum
- Küchenfenster

### HEIZUNG + ENERGIE

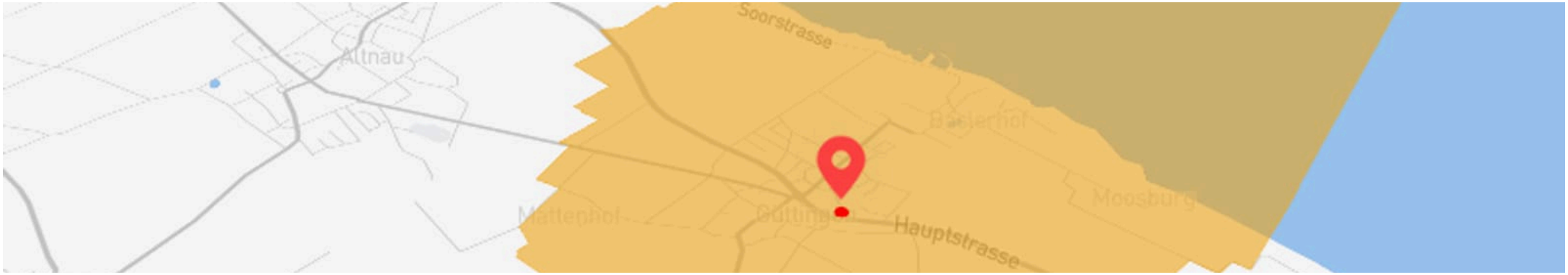
- Ölheizung
- Wärmeverteilung über Radiatoren
- Renovation 2015

### LAGE + PARKIEREN

- Zentrale Lage in Güttingen
- Unweit vom Bodensee
- Bahnhof Güttingen ca. 700 m
- Tiefgaragenplatz inklusive

# Gemeinde Güttingen

8594 Güttingen




## STEUERBELASTUNG

| Gemeindesteuer | Kantonssteuer | Bezirkssteuer |
|---|---|---|
| 10.8% | **10.9%** | **10.6%** |

## GEMEINDEDATEN

| | |
|---|---|
| Altersverteilung | 0-24: 25% \| 25-54: 37% \| 55+: 38% |
| Bevölkerung | 1,738 |
| Arbeitskräfte | 1,103 |




## GEOGRAPHIE

Güttingen liegt im Bezirk Kreuzlingen am Bodenseeufer auf 396 m ü. M. und umfasst 9.65 km². Ende 2025 zählte die Gemeinde 1'874 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Bahnhof Güttingen liegt an der Seelinie; die S-Bahn St. Gallen S1 bedient den Halt im Halbstundentakt Richtung Schaffhausen/Kreuzlingen sowie St. Gallen/Wil. Strassenseitig verbindet die Hauptstrasse 13 Güttingen mit Kreuzlingen und Romanshorn; die A7 ist über die Anschlüsse im Raum Kreuzlingen bzw. Müllheim-Wigoltingen erreichbar. Vor Ort sichern Kindergarten und Primarschule die Basisstufe; die Sekundarstufe erfolgt gemäss kantonalem Schulmodell in der Region. Für die Versorgung stehen ein Volg mit Postagentur in Güttingen sowie grössere Anbieter in Romanshorn zur Verfügung. Der Badeplatz Güttingen am Bodensee bietet nah gelegene Erholung.

**Die Gemeinde Güttingen verbindet ÖV-Anbindung an die Seelinie mit kurzen Wegen zur Nahversorgung und einem Badeplatz direkt am Bodensee.**

# Infos zur Lage

8594 Güttingen










## SCHULEN

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Primarschule Güttingen | 726 m |
| 2 | Mehrzweckhalle Kesswil | 2.3 km |
| 3 | Sekundarschule Altnau | 2.6 km |
| 4 | Primarschule Altnau | 2.7 km |

## ÖFFENTLICHER VERKEHR

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Güttingen Zentrum | 239 m |
| 2 | Güttingen Schulhaus | 602 m |
| 3 | Güttingen Bahnhof | 771 m |
| 4 | Güttingen | 857 m |
| 5 | Rössli | 2.4 km |

## EINKAUFEN

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Volg | 255 m |
| 2 | Coop Supermarkt | 305 m |
| 3 | Spar | 2.4 km |
| 4 | Volg | 2.5 km |
| 5 | Volg | 2.6 km |

# Galerie





















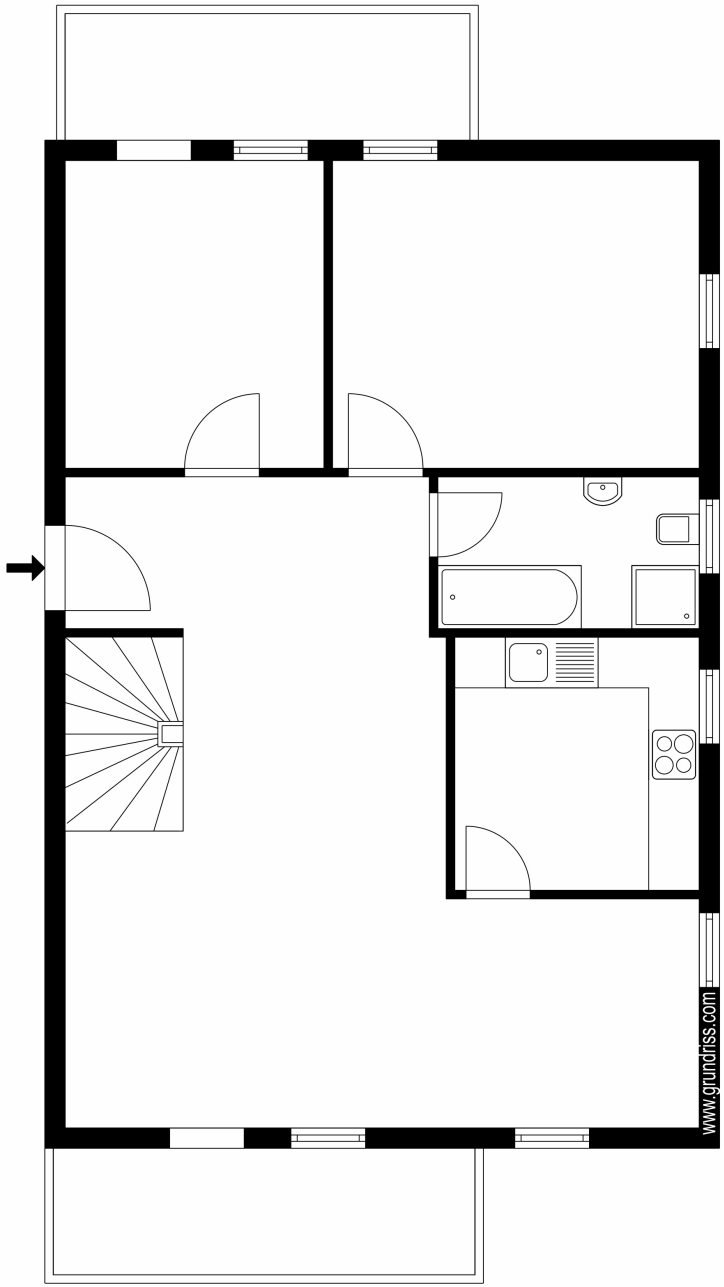




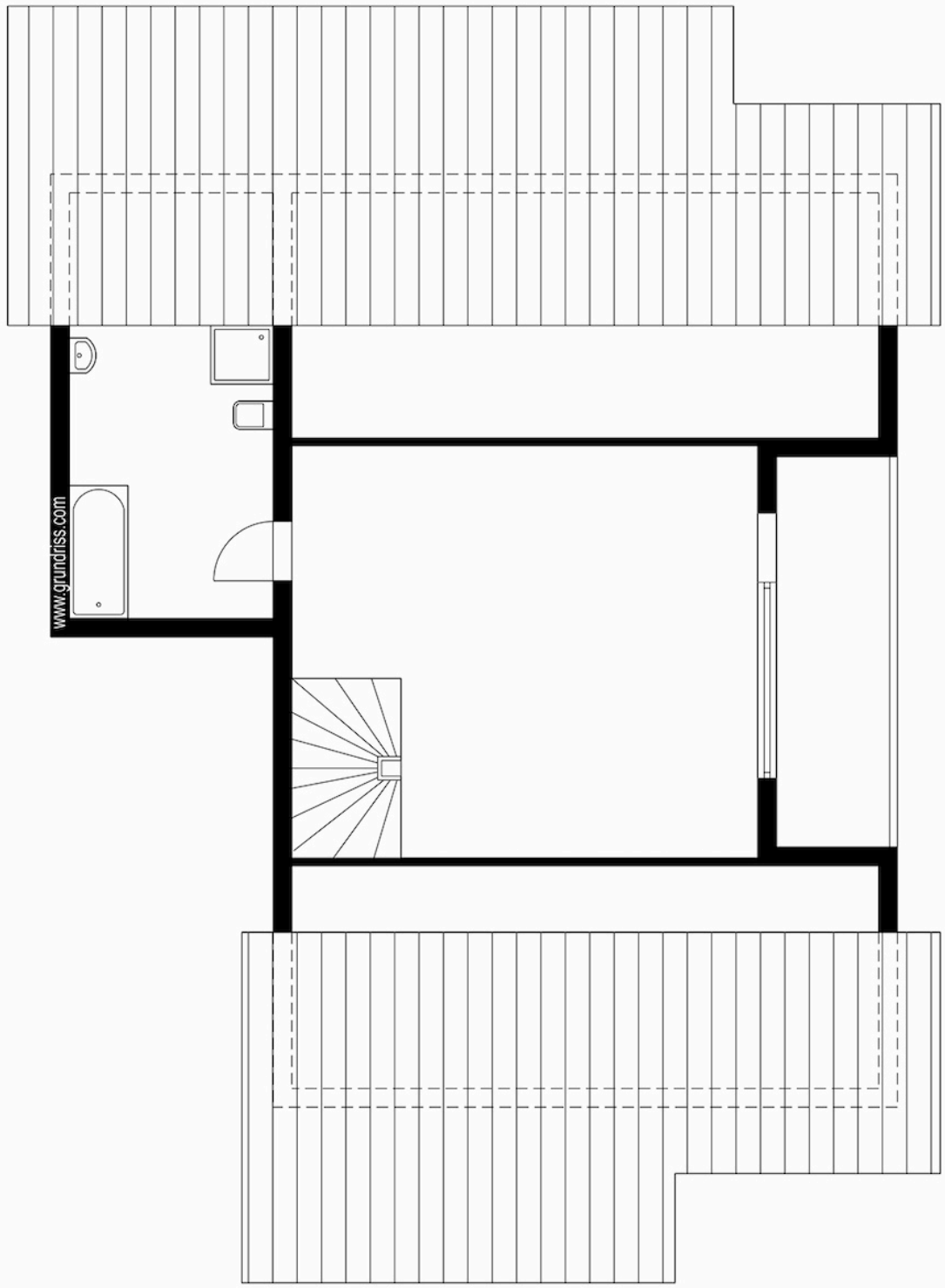









Erdgeschoss


www.grundriss.com

# Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.




## Lea Horst

Immobilienberater

T: 076 587 57 17

E: lh@lh-immo.ch



## LH Immobilienconsulting GmbH

Sägereistrasse 10
8566 Neuwilen

www.lh-immo.ch


**Online-Exposé**

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen

https://lh-immo.avendo.ch/immo/TR779

LH Immobilienconsulting GmbH

Sägereistrasse 10
8566 Neuwilen

www.lh-immo.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.