



STILVOLLES 5.5-ZIMMER-EFH MIT GROSSZÜGIGEM FAHRZEUGABTSELLANGEBOT



ADRESSE

Dorfstrasse 20A, 8356 Ettenhausen
b. Aadorf, Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'365'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

200 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

1999



REFERENZ-NR.

Ruc-Ett1

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Kontakt	24

Die Imhof Immobilien AG wird in der Nordostschweiz als Kompetenzzentrum im Erbringen von Immobiliendienstleistungen wahrgenommen. Ob Vermarktung, Bewirtschaftung, Bewertung, Beratung oder Realisierung, durch unsere interdisziplinären Fachkenntnisse können wir alles aus einer Hand erbringen. Dabei übertreffen wir die Erwartungen unserer Kunden, indem wir lösungsorientiert mit Begeisterung und Innovation auf die Kundenbedürfnisse eingehen und zu fairen Konditionen einen nachhaltigen Nutzen stiften. Unsere Dienstleistungen im Überblick:

- Vermarktung
- Vermietung
- Bewirtschaftung
- Bewertung
- Beratung

Seit der Gründung der Imhof Immobilien AG im Jahre 2000 stellen die Mitarbeiter unser wertvollstes Gut dar. Denn das engagierte Team von Immobilienprofis ist das Rezept unseres Erfolgs. Mit Elan und Begeisterung entstehen in enger Zusammenarbeit die innovativsten Vermarktungskonzepte, werden Herausforderungen gemeistert und sich gegenseitig Unterstützung in alltäglichen Situationen geleistet. Ob Bauland, Stockwerkeigentum, Einfamilienhaus oder Neubauprojekt – die Imhof Immobilien AG ist der richtige Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie. Setzen Sie auf Erfahrung sowie Qualität und verlangen Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch inklusive Verkaufspreisermittlung.

Die Gemeinde Aadorf

8356 Ettenhausen TG liegt im Bezirk Münchwilen, im Kanton Thurgau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Aadorf hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.6% pro Jahr auf 9'800 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 11.4% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.9% verändert (Kanton: +26.1%).

Lage



ADRESSE

Dorfstrasse 20A, 8356 Ettenhausen b. Aadorf, Schweiz



Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 20a befindet sich im Dorfkern von Ettenhausen. Ettenhausen liegt an der Kantonsgrenze zu Zürich und verbindet ländliche Wohnqualität mit guter Erreichbarkeit der regionalen Zentren Winterthur, Frauenfeld und Wil.

Makrolage

Ettenhausen ist ein gewachsenes Wohn- und Bauerndorf mit rund 1'400 Einwohnern. Die Umgebung ist geprägt von Landwirtschaftsflächen, Wäldern und Einfamilienhäusern. Der Ort gehört zur Gemeinde Aadorf, welche mit über 10'000 Einwohnern zu den grösseren Gemeinden des Kantons Thurgau zählt.

Mikrolage

Die Dorfstrasse verläuft durch das historische Ortszentrum. Die Lage ist ruhig und familienfreundlich. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Wohnhäuser, landwirtschaftliche Betriebe sowie lokale Dienstleistungen. Die Besonnung ist aufgrund der offenen Dorfstruktur top.

Verkehrsanbindung

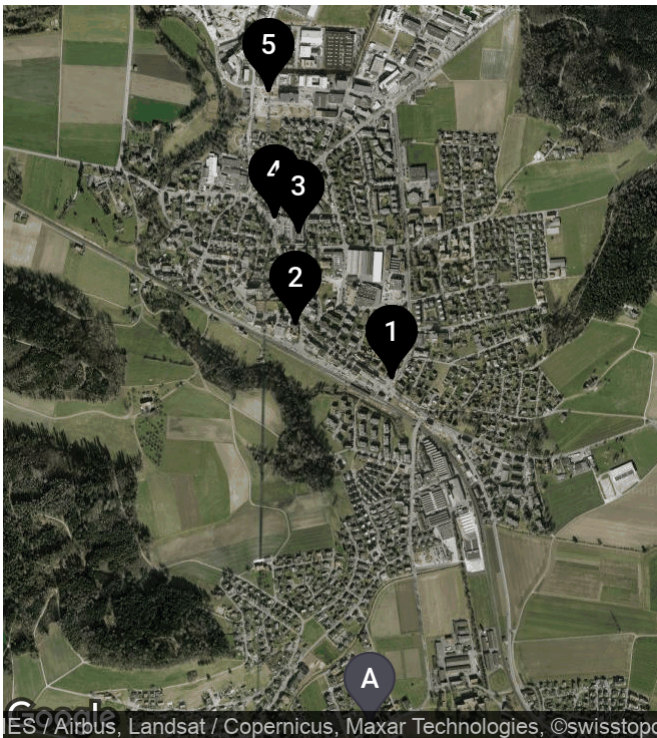
Der Ortskern von Ettenhausen ist über die Kantonsstrassen gut an Aadorf und Elgg angebunden. Die Bahnhöfe Aadorf und Elgg ermöglichen Anschlüsse Richtung Winterthur, Zürich, Frauenfeld und St. Gallen. Für den motorisierten Individualverkehr sind die Zentren Winterthur und Frauenfeld in etwa 15–20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulhaus Lehrerzimmer 282 m	6'	1'	2'
2 Kindergarten 290 m	6'	2'	2'
3 schulenaadorf - Primarschule G... 884 m	15'	7'	2'
4 KITA SPATZENNEST AADORF 1.3 km	22'	5'	3'
5 Primarschule 1.3 km	23'	7'	3'






Einkauf

			
1 Volg 1.1 km	18'	4'	2'
2 Migros-Supermarkt - Aadorf 1.3 km	22'	5'	2'
3 Coop Supermarkt Aadorf 1.6 km	27'	7'	4'
4 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 1.7 km	27'	7'	3'
5 Denner Partner 2.1 km	33'	8'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Tänikon, Forschungsanstalt 228 m	3'	1'	1'
2 Tänikon, Forschungsanstalt 250 m	4'	1'	1'
3 Tänikon, Forschungsanstalt 276 m	4'	1'	1'
4 Ettenhausen TG, Elggerstrasse 294 m	5'	1'	1'
5 Aadorf, Matthofstrasse 741 m	11'	3'	2'

Beschreibung

Wohnen mit Komfort, Licht und Lebensqualität

Dieses gepflegte 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, grosszügige Platzverhältnisse sowie seinen ausgezeichneten Unterhaltszustand. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf komfortables Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Fahrzeuge legen.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Grosszügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Raumgestaltung vermittelt ein modernes Wohngefühl und bietet vielseitige Möglichkeiten für das tägliche Familienleben sowie gesellige Stunden mit Freunden und Gästen.

Insgesamt stehen vier individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Die flexible Raumaufteilung lässt sich optimal an unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse anpassen.

Der gepflegte Aussenbereich mit gedecktem Sitzplatz lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier geniessen Sie sonnige Stunden im Freien mit gemütlichen Grillabenden.

Highlights auf einen Blick

- 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus auf drei Etagen
- Sehr gepflegter und laufend unterhaltener Zustand
- Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Moderne offene Raumgestaltung
- Vier flexibel nutzbare Zimmer
- Ideal für Familien, Paare und Homeoffice-Nutzer
- Schöner Garten mit gemütlichem Sitzplatz
- Funktionale Raumaufteilung mit zeitgemäßem Wohnkomfort
- Ausreichend Platz für Fahrzeuge

Ein Zuhause, das Grosszügigkeit, Wohnkomfort und Lebensqualität auf harmonische Weise vereint.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Einfamilienhaus näher vorstellen zu dürfen.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	Ruc-Ettl
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	3
Zimmer	5.5
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1999
Renovationsjahr	2005
Zustand	Gepflegt
Zone	Wohn- und Arbeitszone WA2
Baumassenziffer	1.9
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'365'000.–
Gebäudeversicherungswert	CHF 772'000.–
Amtlicher Steuerwert	CHF 509'000.–
Eigenmietwert	CHF 25'404.–

Flächen

Bruttowohnfläche	200 m ²
Nettowohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	474 m ²
Balkonfläche	16 m ²
Kellerfläche	18 m ²
Gebäudevolumen	1'386 m ³

Eigenschaften

- Balkon
- Carport
- Gepflegt
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

Impressionen



















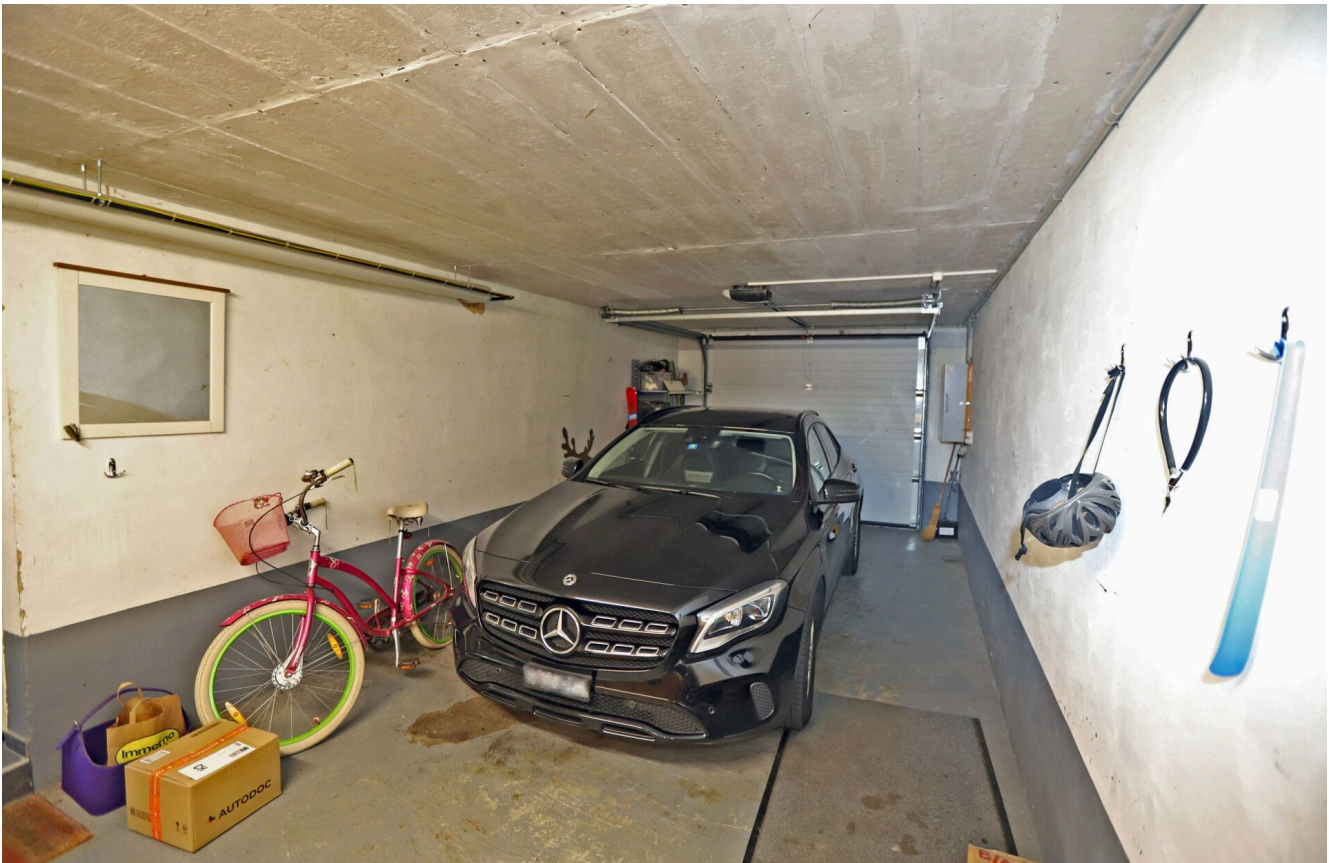












Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Fabian Weber

T: 052 368 80 00

D: 052 368 80 02

f.weber@imim.ch



Anbieter

Imhof Immobilien AG

Wittenwilerstrasse 4
8355 Aadorf

T: 052 368 80 00

info@imim.ch
www.imhof-immobilien.ch