



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Jüchstrasse 40, 8267 Berlingen, Schweiz

Exklusives Einfamilienhaus mit Seesicht und Einliegerwohnung - für anspruchsvolle Geniesser



Auszug per 28.12.2023



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 2'200'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
300 m²



Zimmer
7½



Baujahr
1990



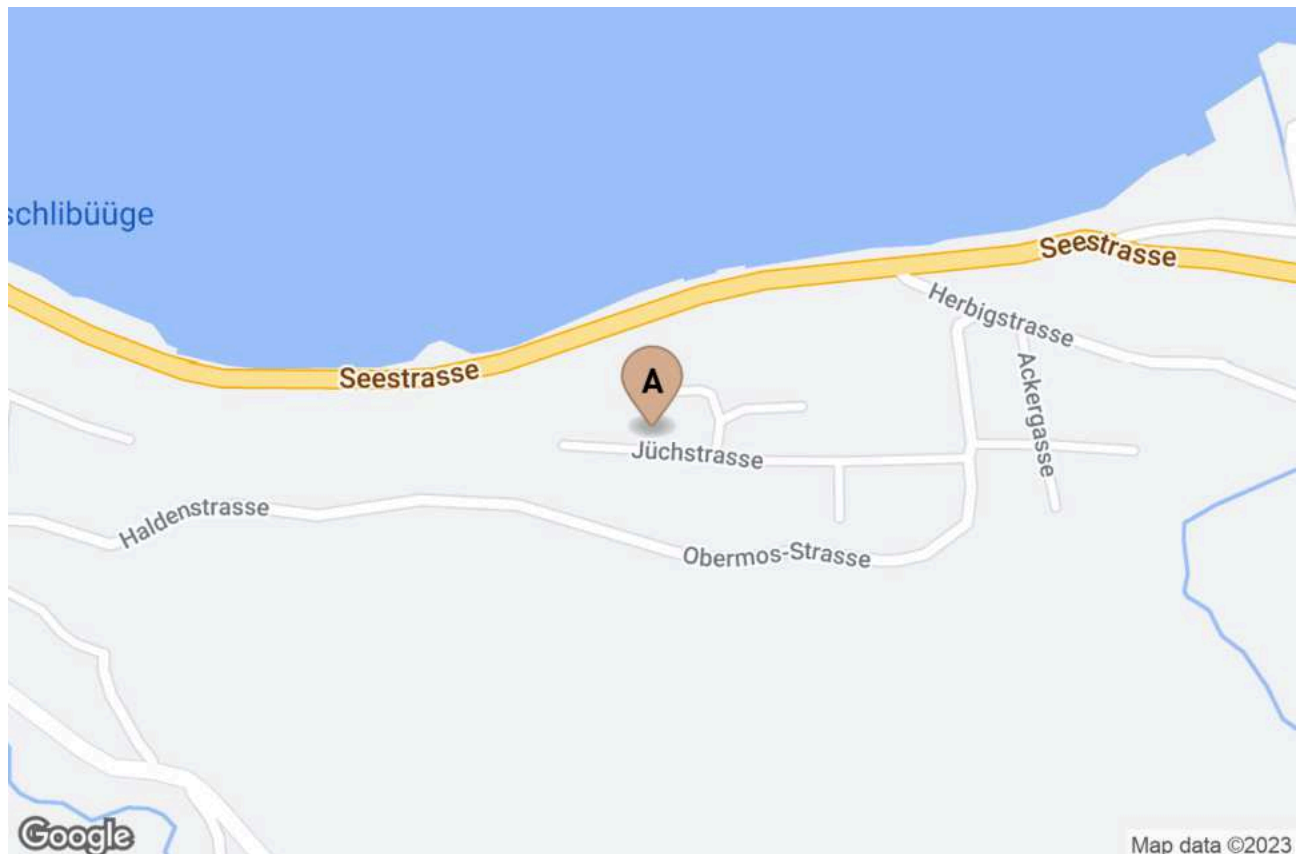
Referenz-Nr.
SG.00.2023.16

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	25
Kontakt	34



Lage



Jüchstrasse 40, 8267 Berlingen, Schweiz

Berlingen

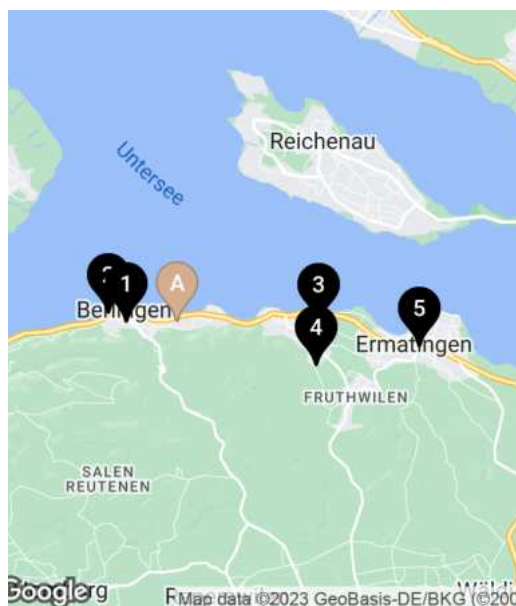
Die überdurchschnittliche Lebensqualität dieser Region ist und bleibt ein Trumpf des Kantons Thurgau. Als lebendiges Dorf mit dem Slogan "Berlingen, einfach charmant" pflegen die Einheimischen die Kameradschaft untereinander.

Die Gemeinde Berlingen im Kanton Thurgau liegt am Untersee und befindet sich 400 m über dem Meeresspiegel. Kreuzlingen ist nur 15 Minuten entfernt. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 396 Hektar und zählt zum 31. Dezember 2022 928 Einwohner. Die Städte Winterthur und Zürich sind bequem über die Autobahn in etwa 25 bzw. 40 Fahrminuten erreichbar. Auch die Stadt St. Gallen ist in etwa 60 Fahrminuten erreichbar.

Die idyllische Lage am Bodensee, die wunderschönen Seeuferanlagen, das grüne Hinterland und attraktive Wohnquartiere machen Berlingen zu einem großartigen Ort zum Leben und Arbeiten - auch in Zukunft! In Berlingen gibt es einen Kindergarten und eine Primarschule. Die Kantonsschule befindet sich in Kreuzlingen.

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



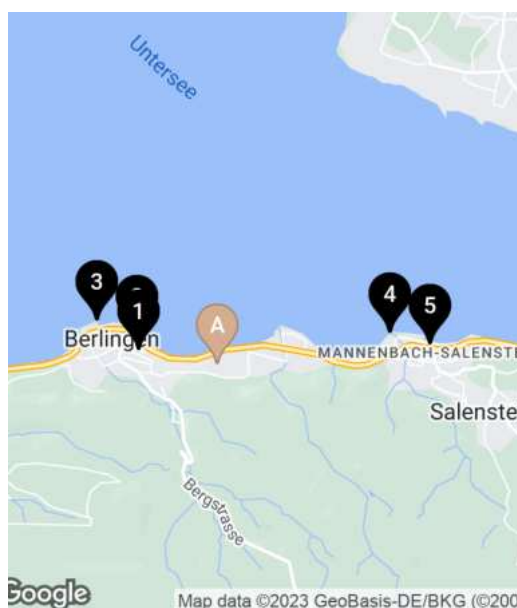
1. Primarschule, Berlingen	14'	4'	2'
1.4 km			
2. Kindergarten, Berlingen	19'	5'	3'
1.9 km			
3. Landwirtschaftsschule, Arenenberg	27'	7'	4'
2.7 km			
4. Primarschule, Salenstein	30'	7'	4'
3 km			
5. Sekundarschule, Ermatingen	42'	11'	6'
4.2 km			

Einkauf



1. Dorfladen, Salenstein	19'	5'	3'
1.9 km			
2. Spar Supermarkt, Ermatingen	44'	11'	6'
4.4 km			
3. Landi Mittelthurgau, Ermatingen	46'	12'	7'
4.6 km			
4. Coop Supermarkt, Steckborn	50'	13'	7'
5 km			
5. Migros Supermarkt, Steckborn	54'	16'	8'
5.4 km			

Öffentlicher Verkehr



1. Hauptbahnhof, Berlingen 1.3 km	13'	5'	2'
2. Haltestelle Seestrasse/Werft, Berlingen 1.4 km	14'	5'	3'
3. Hafen, Berlingen 1.8 km	18'	5'	3'
4. Hafen, Mannenbach 1.8 km	18'	5'	4'
5. Hauptbahnhof, Mannenbach 1.9 km	19'	5'	4'

Objektbeschreibung



Elegante Liegenschaft mit beeindruckendem Blick auf den See, hochwertigen Details und eigenständiger Einliegerwohnung

Geniessen Sie den atemberaubenden Blick auf den See von dieser einzigartigen Liegenschaft! Ob beim Frühstück, Entspannen auf der Terrasse oder beim Abendessen mit Freunden - die Seesicht begleitet Sie zu jeder Tageszeit und lässt Sie den Alltag vergessen. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine traumhafte Seesicht, sondern auch eine erstklassige Lage in einer ruhigen und exklusiven Nachbarschaft. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, abseits vom Trubel der Stadt und bietet Ihnen gleichzeitig eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das charmante Backsteinhaus besticht durch sein rustikales Ambiente und die hochwertige Bauweise. Ausserdem verfügt die Liegenschaft über eine geräumige Einliegerwohnung. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für Ihre Familie und ermöglicht ein komfortables Wohnen. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Der hochwertige Marmorboden zieht sich bis auf die Schlafbereiche durch die ganze Liegenschaft. In den Schlafbereichen ist Parkett verlegt, welcher für ein warmes Ambiente sorgt. Das Cheminée sorgt für heimelige Stunden. Die Liegenschaft verfügt über ausreichend Platz für die ganze Familie mit mehreren Schlafzimmern und je einem bis zwei Bädern pro Etage.

Der grosszügige Sitzplatz lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie den malerischen Untersee und das Farbspiel der Sonnenstrahlen beobachten. Der Garten bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre eigenen grünen Oasen zu gestalten und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Lassen Sie sich von dem besonderen Flair dieses Backsteinhauses verzaubern und erfüllen Sie sich und Ihrer Familie Ihren Traum vom Wohnen mit Seeblick!

Gehobene Liegenschaft mit geschickter Raumaufteilung

Erdgeschoss / Wohneinheit Haus

- Doppelgarage und Aussenstellplätze
- Eingangsbereich mit Einbaugarderobe
- Gäste-Zimmer mit Blick auf den Garten und Untersee
- Gäste-Bad mit Dusche, Lavabo, Tageslicht und Toilette
- Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, sorgt für lichdurchflutete Räume
- Cheminée im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre
- Direkter Zutritt in den grosszügigen Garten mit diversen Sitzplätzen, einer Pergola und herrlichem Seepanorama.
- Küche ausgestattet mit Backofen inkl. Grillfunktion, Miele-Induktionskochfeld, Weinkühlschrank, Geschirrspüler

Obergeschoss / Wohneinheit Haus

- Elternschlafbereich mit hochwertigem Ankleidezimmer und Balkon mit Seesicht
- Kinderzimmer mit Durchgang zu separatem Zimmer
- Ausgebautes Büro über der Doppelgarage
- Weiteres Schlafzimmer, welches nach Belieben auch als Büro oder Bibliothek genutzt werden kann
- Badezimmer mit zwei Lavabos, Dusche, Badewanne, Tageslicht und Toilette

Untergeschoss / Wohneinheit Einliegerwohnung

- Technikraum mit Gasheizung, Boiler und Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- separater Weinkeller mit integrierter Klimaanlage
- separates Reduit, welches als Vorratskeller genutzt werden kann
- Sauna / Wellness-Oase
- Badezimmer, welches über eine schwellenlose Dusche verfügt
- Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen und Kühlschrank und direktem Zutritt in den Garten
- Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und Toilette
- Lichterfüllter Wohn- und Essbereich inkl. Schwedenofen mit Zutritt zum Garten mit charmantem Springbrunnen und Hollywood-Schaukel
- Schlafzimmer mit Sicht auf den Garten
- separater Aussenstellraum für Gartengeräte
- gedeckter Sitzplatz

Verkaufsbedingungen und Zusammenarbeit

Der Eigentümer behält sich vor, bei mehreren Kaufinteressenten, an den Meistbietenden zu verkaufen.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne beraten wir Sie und erstellen eine kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft.

Der Immobilienmarkt läuft dank den tiefen Hypothekarzinsen weiterhin rund. Im Auftrag unserer Kundschaft suchen wir deshalb laufend spannende Wohnungen, Häuser, Bauland und Renditeliegenschaften.

Oder Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen möchte? Für einen entsprechenden Tipp sind wir Ihnen sehr dankbar und zeigen uns dafür auch erkenntlich.



Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Einfamilienhaus

Zimmer
7½

Raumhöhe
2.31 m

Badezimmer
4

Zustand
Gepflegt

Etagen
3

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
1990

Renovationsjahr
2006

Referenz-Nr.
SG.00.2023.16

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
300 m²

Nettowohnfläche
254 m²

Grundstücksfläche
783 m²

Terrassenfläche
60 m²

Gartenfläche
500 m²

Gebäudevolumen
1'387 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 2'200'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Gasheizung

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Zusatzangebote

Doppelgarage

1 x Inklusiv

Aussenparkplatz

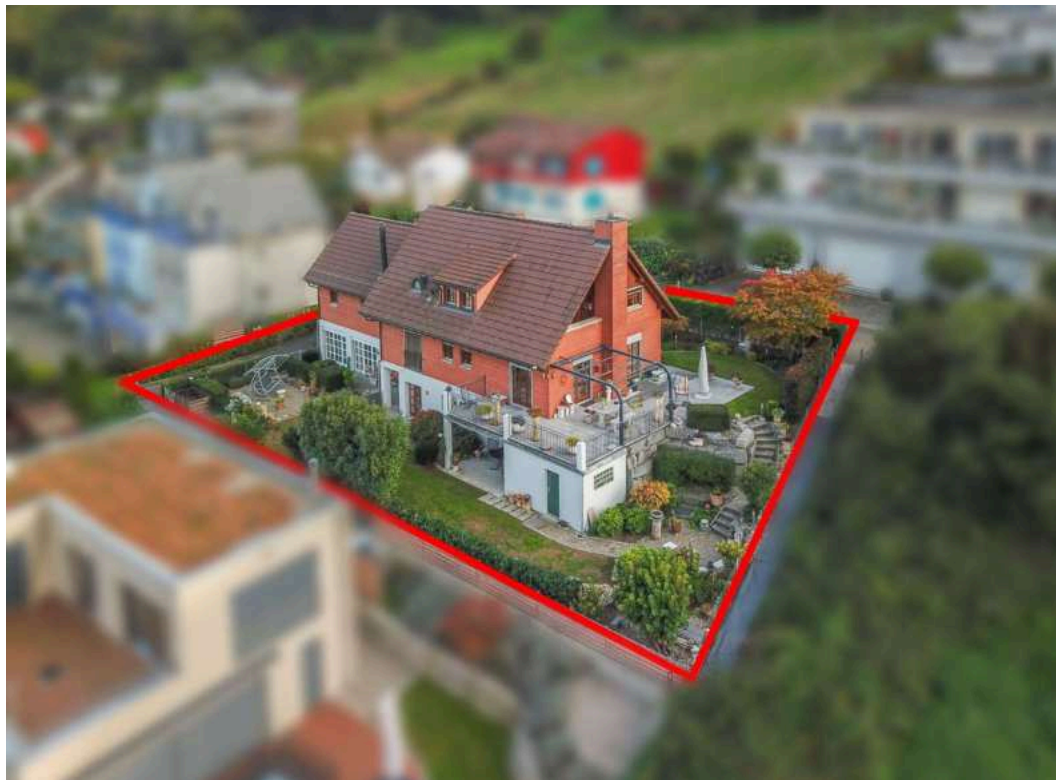
2 x Inklusiv

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Cheminée
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Seesicht
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

Luftaufnahme



Luftaufnahme



Wohnbereich



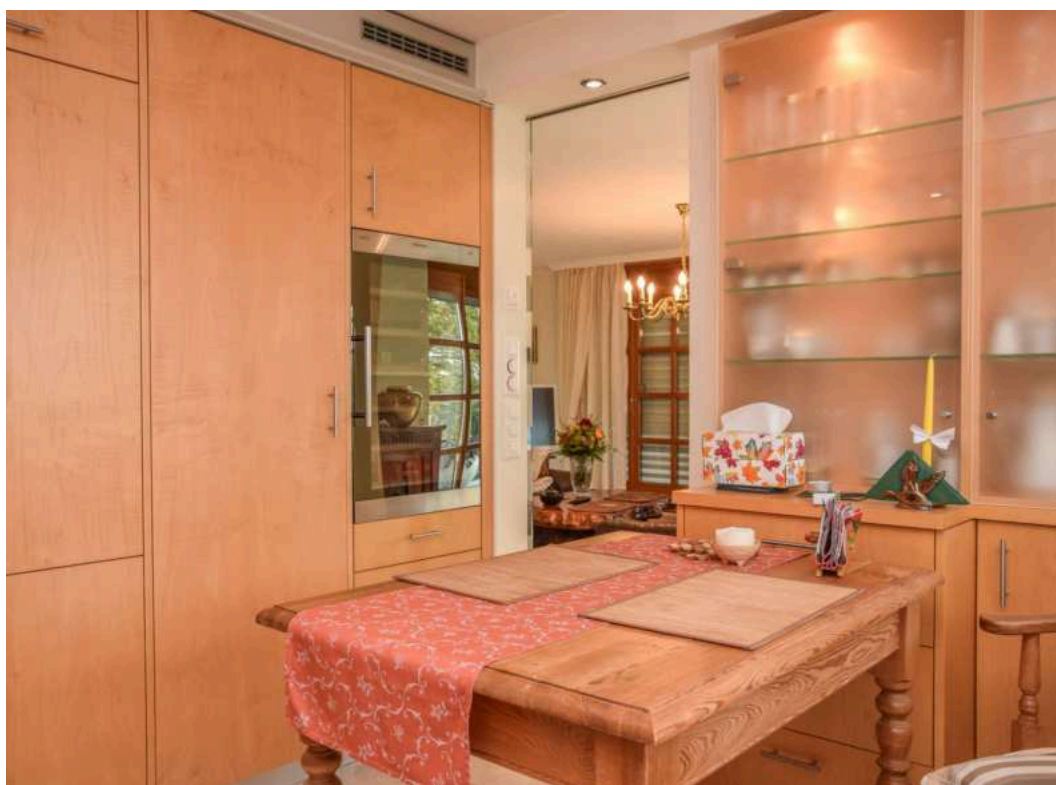
Wohnbereich



Küche



Küche



Badezimmer im Erdgeschoss



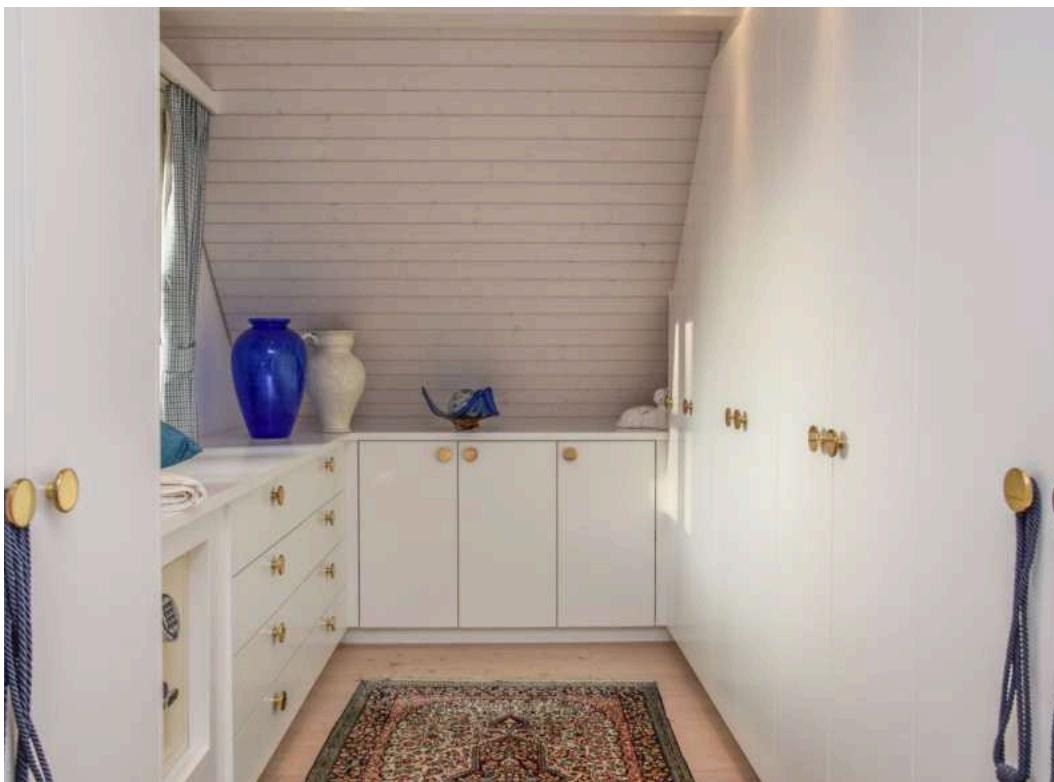
Elternschlafbereich im Obergeschoss



Elternschlafbereich mit Ankleide im Obergeschoss



Ankleide im Elternschlafbereich im Obergeschoss



Elternschlafzimmer mit Ankleide im Obergeschoss



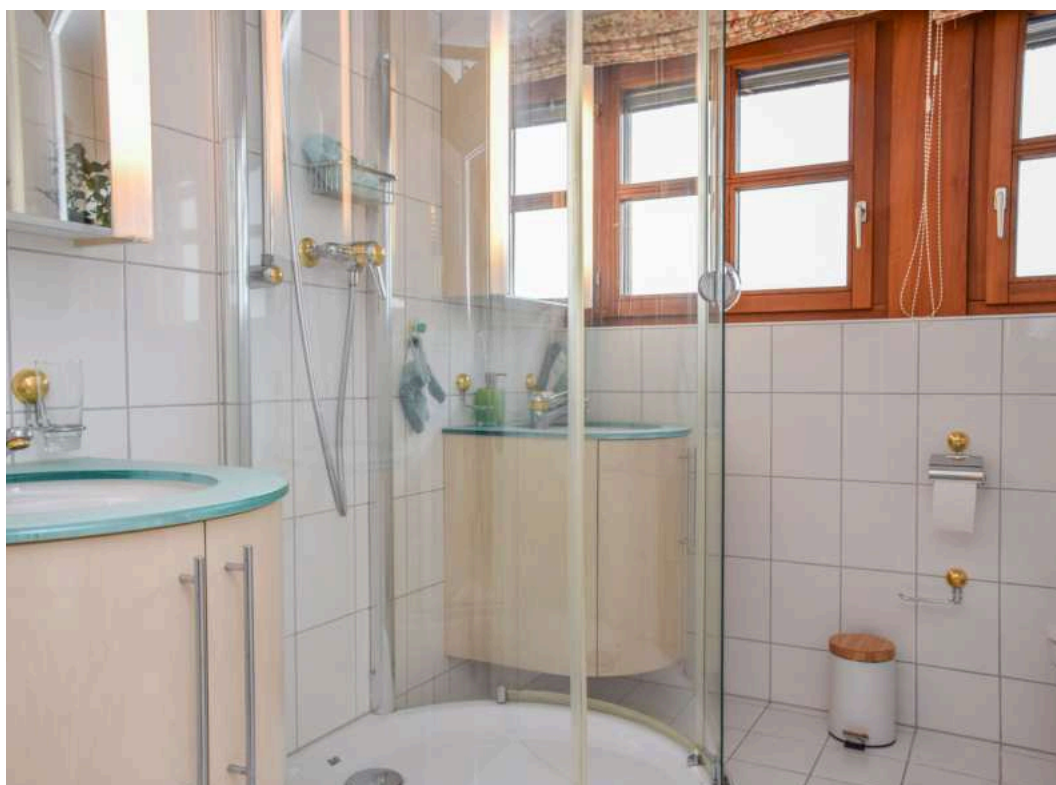
Bibliothek im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



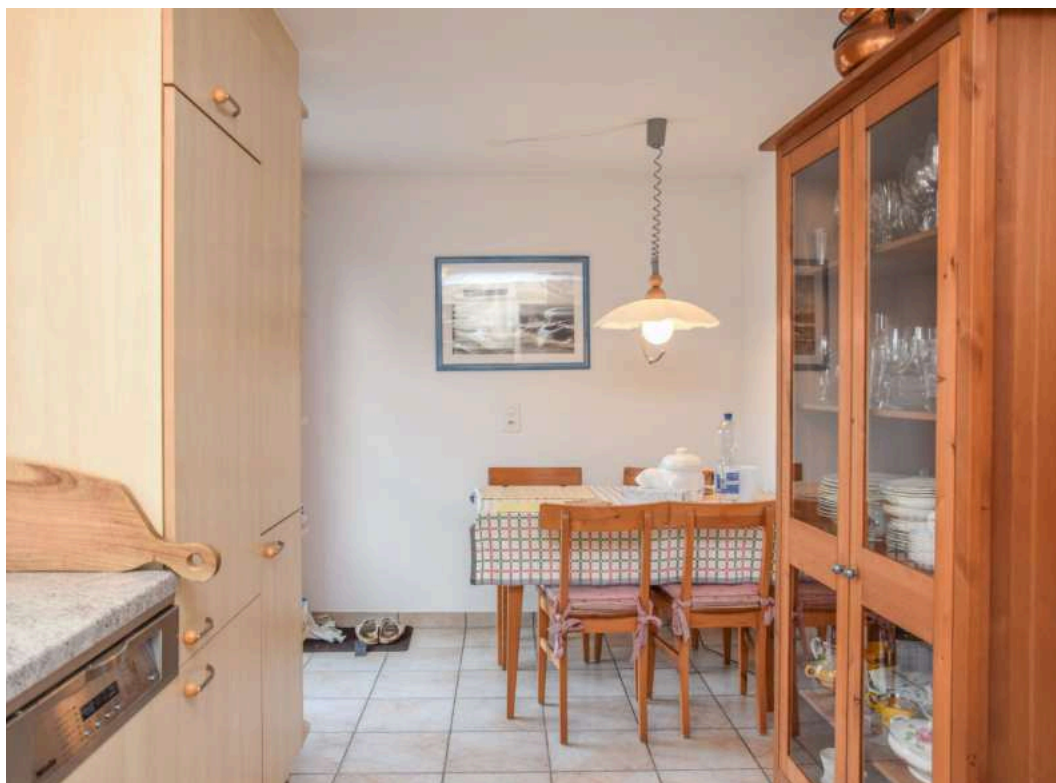
Wohnbereich der Einliegerwohnung



Küche in der Einliegerwohnung



Küche in Einliegerwohnung



Schlafzimmer der Einliegerwohnung



Schlafzimmer der Einliegerwohnung



Badezimmer der Einliegerwohnung



Aussicht vom Balkon aus



Sitzplatz mit Seesicht



Gartenbereich



Gartenbereich



Garten mit Hollywoodschaukel



Springbrunnen



Gartenbereich



Garten mit Seesicht



Dokumente

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Untergeschoss



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld
Langfeldstrasse 53a
8510 Frauenfeld



Grundbuchauszug

Grundbuch Berlingen

Liegenschaft Nr. 919

Plan Nr. 6, Büel
Gesamtfläche 783 m², Wohnhaus Garagen Vers.Nr. 100.475, Jüchstrasse 40 [153 m²]
Gartenanlage [630 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 24.09.2014 Beleg 882u

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 4/216/13.u801
Recht/Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 547, 915, 918, 945, 946, 957
zulasten Grundstück Nr. 916
zugunsten Grundstück Nr. 917
19.05.1989 Beleg 135Bu

Auszug Grundstück 919 Berlingen, 15.09.2023, 09:21 Uhr

Seite 1 von 2

Grundbuchauszug

ID 9-130.u801
Last: Ausnützungsübertragung
zugunsten Grundstück Nr. 547
31.03.2006 Beleg 234u

ID 9-131.u801
Last: Näherbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 547
31.03.2006 Beleg 235u

Grundpfandrechte

Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 665.u801 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 9-130.u801 im Rang nachgestellt,
29.05.2012 Beleg 453u

Das Grundpfandrecht 665.u801 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 9-131.u801 im Rang nachgestellt,
29.05.2012 Beleg 453u

Frauenfeld, 15.09.2023, bul

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld
Der Grundbuchverwalter


Roland Mayer



Gebäudeversicherungspolice



Ihr Ansprechpartner
 Versicherungsdienst
 052 724 90 20
 versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 9. Oktober 2023

Police 2023

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers.-Nr.	10/0/475	Baujahr	1990
Gemeinde	Berlingen	Ortsteil	Berlingen
Parzellen-Nr.	00919		
Lage	Jüchstrasse 40		
Bezeichnung	29 / Wohnhaus / Garagen		
Eigentümer			
Vers. Wert	CHF 1'207'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	1'387 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.14
Schätzung vom	24.05.2016 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Carola Eigenmann Thomas Kolb

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nicht versichert - Beschattung Sitzplatz

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

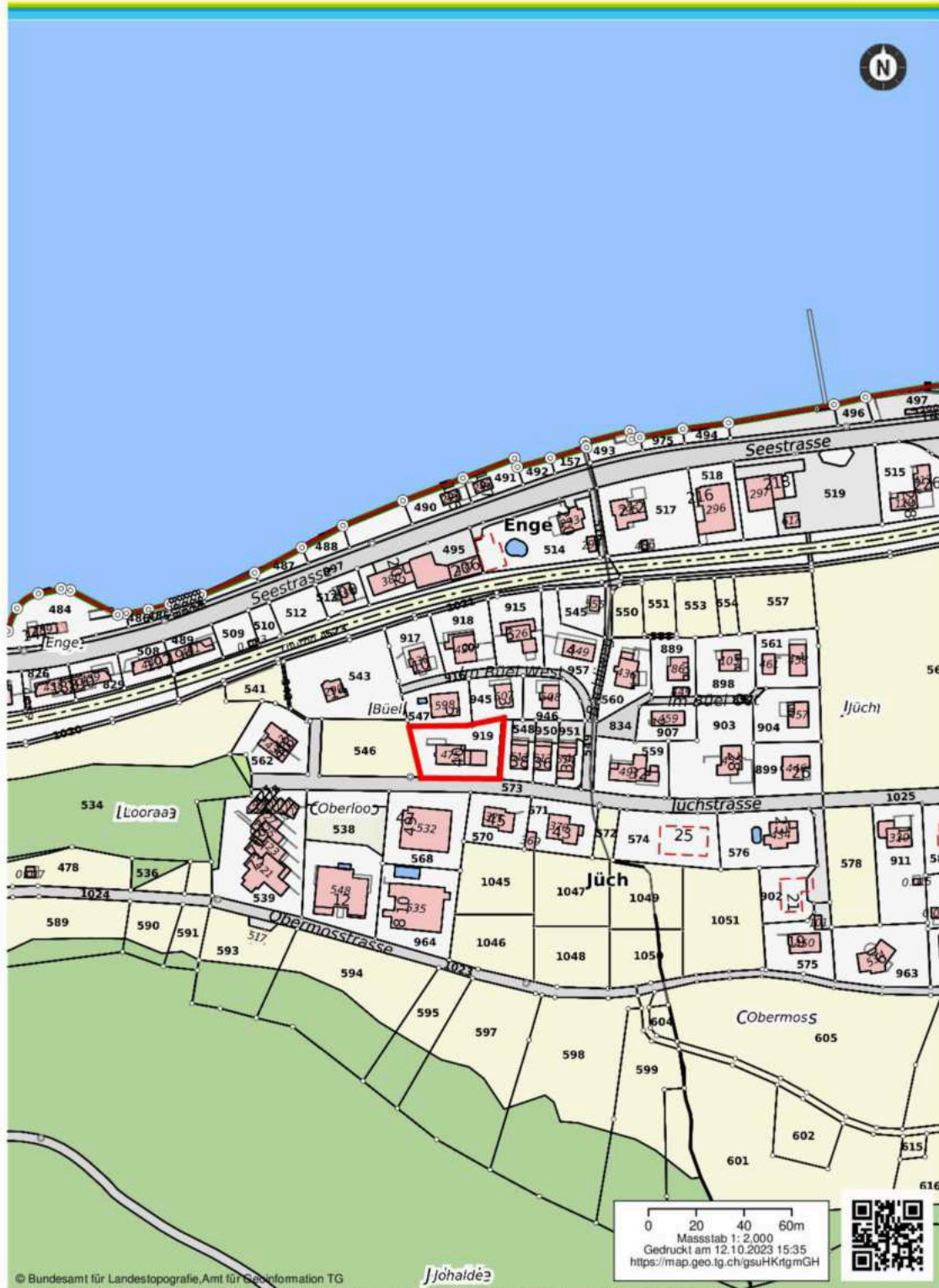
Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
 Direktion

Milos Daniel
 Direktor

Gebäudeversicherung Thurgau | Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld | 052 724 90 00 | www.gvtg.ch

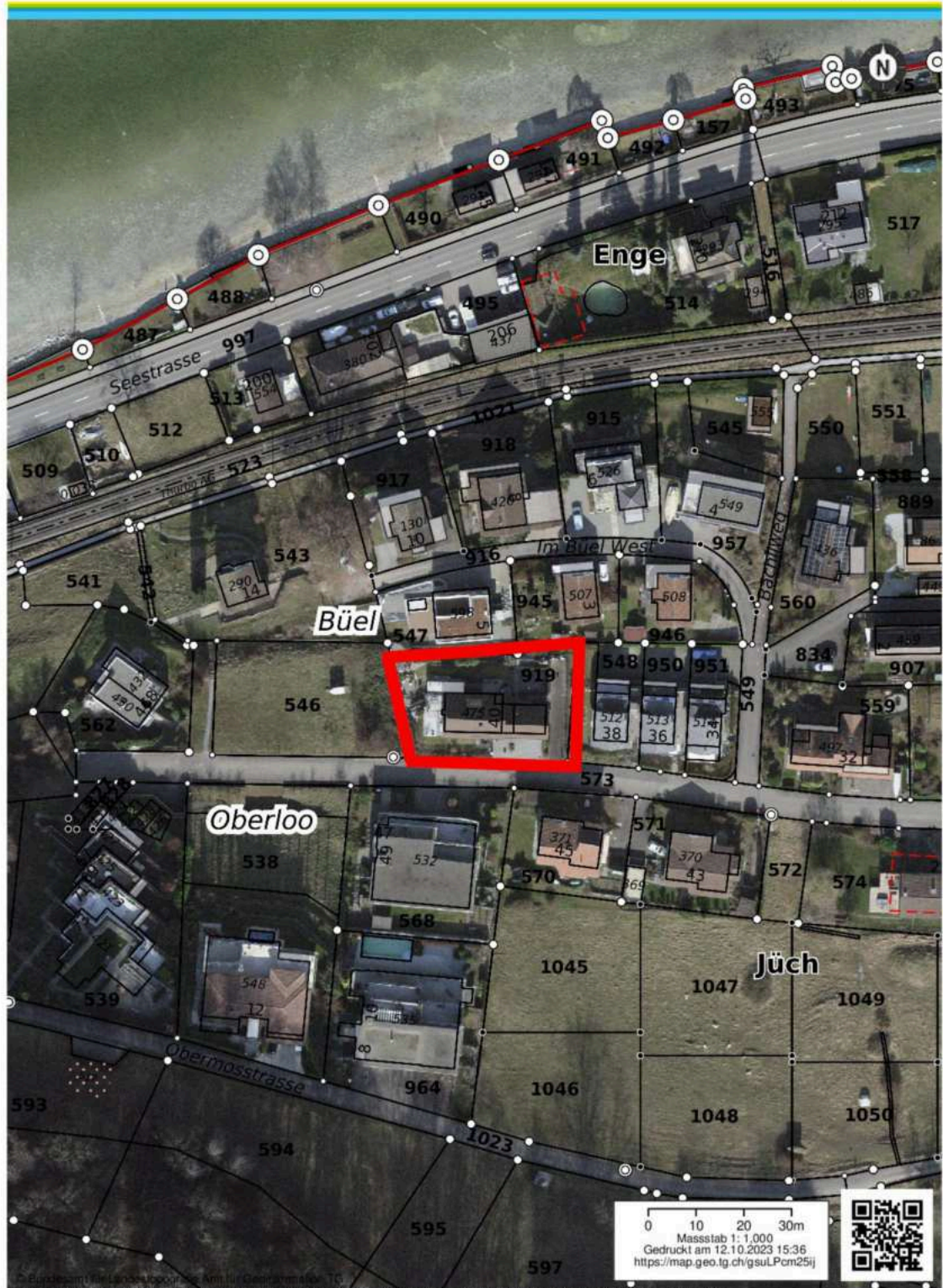
Lageplan

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer



Luftaufnahme

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer



Kontakt

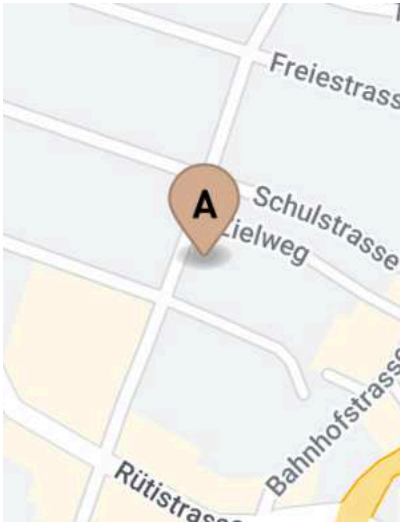


Ihre Ansprechperson

Finanz- und Immobilienzentrum

T: 079 567 12 42

simon.guerkan@fi-zentrum.ch



Firmendaten

Finanz- und Immobilienzentrum

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

www.fi-zentrum.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

