



Langgasse 15, 8574 Illighausen, Schweiz

Modernes Einfamilienhaus mit grosszügigem Garten - an ruhiger Lage in Illighausen



Auszug per 16.02.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'135'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Bruttowohnfläche
216 m²



Zimmer
6½



Baujahr
1984



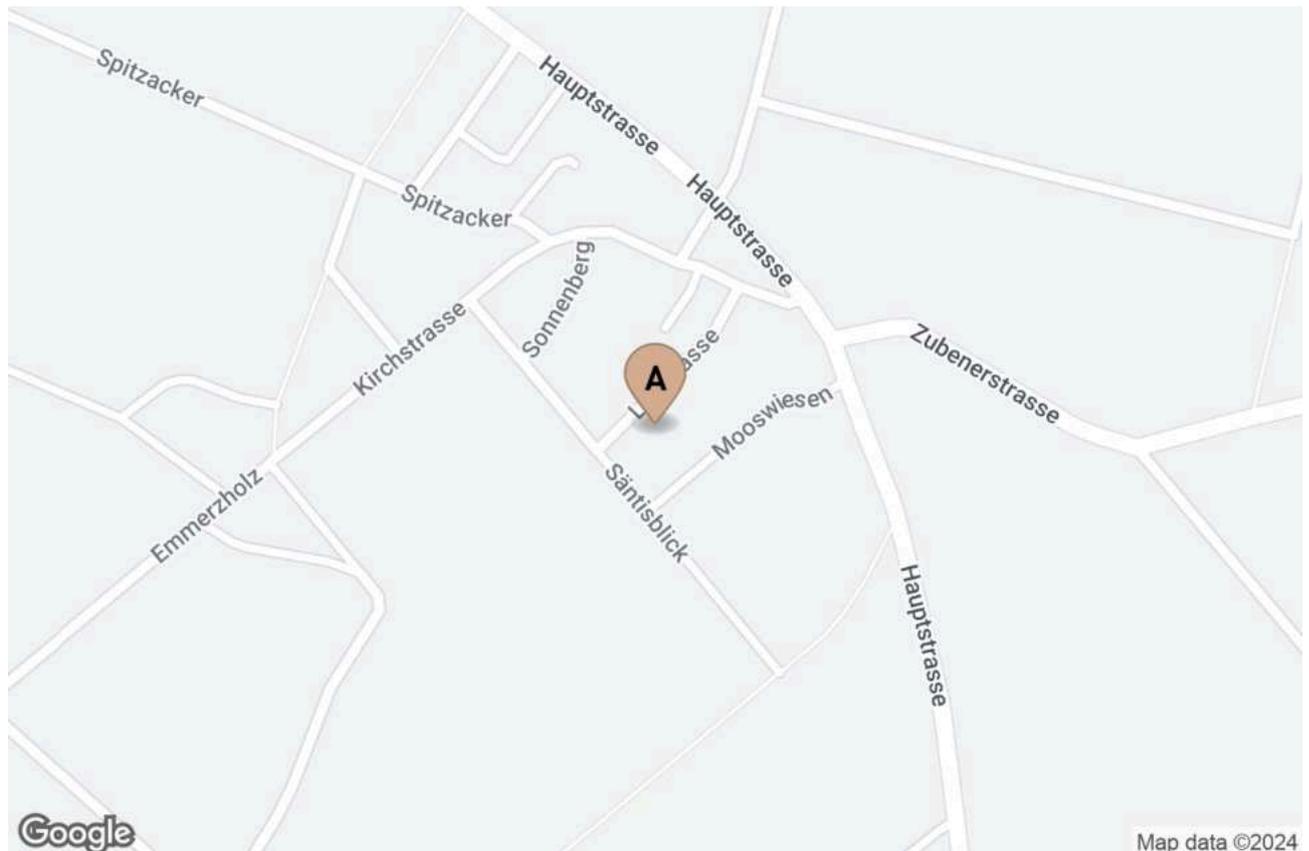
Referenz-Nr.
SG.00.2023.17

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	24
Kontakt	34



Lage



Langgasse 15, 8574 Illighausen, Schweiz

Illighausen

Illighausen ist ein idyllisches Dorf im Kanton Thurgau. Es liegt malerisch eingebettet zwischen sanften Hügeln und grünen Wiesen. Mit seiner ruhigen und ländlichen Atmosphäre bietet Illighausen eine perfekte Umgebung für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Das Dorf zeichnet sich durch seine charmante Architektur aus, mit traditionellen Fachwerkhäusern und gepflegten Gärten. Die Bewohner von Illighausen sind bekannt für ihre Gastfreundschaft und ihren Gemeinschaftssinn, was das Dorf zu einem warmen und einladenden Ort macht. Die Umgebung von Illighausen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Wander- und Radwege führen durch die umliegende Landschaft, die mit ihrer Vielfalt an Flora und Fauna begeistert. Auch der nahegelegene Bodensee lädt zu Wassersportaktivitäten wie Segeln, Schwimmen oder Stand-Up-Paddling ein.

Die Kinder aus Illighausen besuchen die Primarschule in Illighausen selbst und ab der Sekundarstufe in der Regel die umliegenden Schulen in den benachbarten Gemeinden. Die umliegenden Städte wie Frauenfeld und Kreuzlingen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine Vielzahl von weiteren Freizeit- und Kulturangeboten.

Insgesamt ist Illighausen ein wunderbarer Ort zum Leben, der sowohl die Vorzüge des Landlebens als auch die Nähe zu größeren Städten und dem Bodensee vereint. Wer Ruhe, Natur und Gemeinschaft sucht, wird sich in diesem charmanten Dorf im Kanton Thurgau sicherlich wohlfühlen.

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



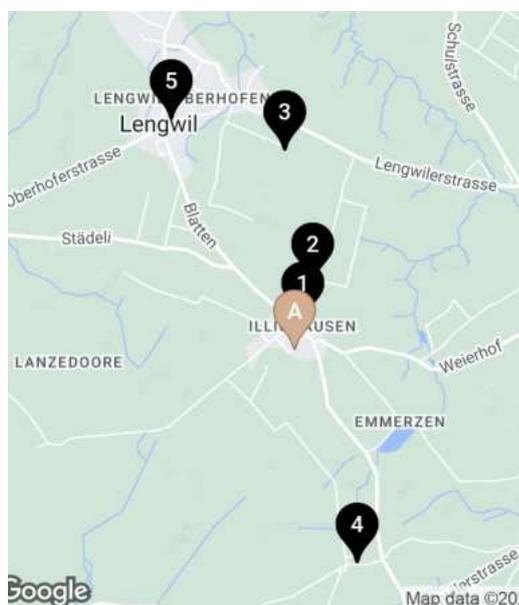
1. Primarschule, Illighausen 210 m	2'	1'	1'
2. Kindergarten und Primarschule, Oberhofen 2.6 km	26'	6'	4'
3. Kindergarten Purzelbaum, Mattwil 3.6 km	36'	9'	5'
4. Sekundarschule, Kemmental 4.2 km	42'	10'	6'

Einkauf



1. Brunehof, Lengwil 1.9 km	19'	5'	3'
2. Volg, Altnau 4.5 km	45'	12'	6'
3. Volg, Andwil 5 km	50'	12'	7'
4. Denner, Berg 5.7 km	57'	15'	8'
5. Landi, Berg 5.9 km	59'	15'	8'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Bushaltestelle Dorf, Illighausen 280 m	3'	1'	1'
2. Bushaltestelle Wilen, Illighausen 600 m	6'	2'	1'
3. Bushaltestelle Ekkarthof, Lengwil 1.9 km	19'	5'	3'
4. Bushaltestelle Linde, Klasreuti 2.3 km	23'	6'	4'
5. Bushaltestelle Dorf, Oberhofen 2.4 km	24'	6'	4'

Objektbeschreibung



Vintage-Träume werden wahr: Haus mit stilvollem Ambiente

Dieses äusserst stilvolle Anwesen ist im Vintage-Stil eingerichtet und erstreckt sich über drei Etagen – das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Mit insgesamt 6.5 Zimmern bietet es viel Wohnraum. Das Einfamilienhaus besticht durch sein modernes Design und bietet seinen Bewohnern ein komfortables und stilvolles Zuhause. Es wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und eingerichtet. Der Vintage-Stil zieht sich durch das gesamte Haus und verleiht jedem Raum eine besondere Note.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der einen ersten Eindruck von der hochwertigen Renovierung vermittelt. Den Flur entlang finden Sie zu Ihrer Linken das Badezimmer. Es ist mit Doppellavabo, Dusche und Toilette ausgestattet. Geradeaus gelangen Sie in die Küche und zum Wohn- und Essbereich. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs schafft eine luftige Atmosphäre und ermöglicht eine nahtlose Verbindung zwischen Wohnzimmer, Essbereich und Küche. Das Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses und besticht durch seine moderne Einrichtung, die hohen Decken und den atemberaubenden Dreh-Schwedenofen. Dieser elegante Ofen dient nicht nur als Wärmequelle an kalten Winterabenden, sondern ist auch ein Blickfang im Raum. Er verleiht dem Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Küche ist ein weiteres Highlight und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Sie bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche für begeisterte Hobbyköche. Die Kochinsel verfügt über einen BORA-Dampfabzug und einen integrierten Esstisch, der sowohl als Arbeitsfläche zum Zubereiten von Mahlzeiten als auch als gemütlicher Essbereich genutzt werden kann. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für Familienessen oder gesellige Abende mit Freunden. Dank des Dreh-Schwedenofen bietet Ihnen dieser auch hier eine warme Atmosphäre. Das Haus bietet insgesamt fünf Schlafzimmer, wobei zwei im Erdgeschoss und drei im Obergeschoss liegen. Die beiden Schlafzimmer im Erdgeschoss sind geräumig und bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder können als Home-Office

genutzt werden. Im Obergeschoss befinden sich die drei weiteren Schlafzimmer, darunter das große Elternschlafzimmer. Dieses beeindruckende Zimmer verfügt nicht nur über viel Platz, sondern auch über einen eigenen Balkon. Hier können Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen. Ein weiteres Badezimmer ist auf dieser Etage situiert. Es ist mit einer Whirlwanne, Doppellavabo und Toilette ausgestattet.

Der Aussenbereich des Hauses lädt zum Entspannen ein. Ein grosszügiger Sitzplatz bietet Platz für Gartenmöbel und ermöglicht es Ihnen, die warmen Sommerabende im Freien zu genießen. Der Sandkasten bereitet vor allem den jüngsten Bewohnern Freude. Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet Raum für Aktivitäten im Freien oder zum Anlegen eines Blumenbeets. Im Garten des Hauses befindet sich ein separates Gartenhäuschen, das vielseitig genutzt werden kann. Es eignet sich perfekt als Partyraum für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder als Rückzugsort, Lesecke oder Hobbyraum.

Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen - die Ruhe und Gelassenheit des Landlebens und den Komfort eines modernen Wohnraums. Machen Sie diese Liegenschaft zu Ihrem neuen Zuhause!

Einige Highlights der Liegenschaft auf einen Blick:

- Windfang mit Garderobe
- Hochwertig renovierte Liegenschaft mit durchdachtem Konzept im Vintage-Stil
- Fenster 3-fach-Verglasung
- Grosszügige Küche mit viel Arbeitsfläche
- Hochwertige Küchengeräte
- BORA-Dampfabzug mit Glaskeramikkochfeld
- Pyrolyse Backofen (selbstreinigend)
- Integrierter Esstisch
- Moderner 360-Grad-Dreh-Schwedenofen
- Lichtdurchflutete Räume
- Zwei Badezimmer (eines mit Whirlwanne ausgestattet)
- Beleuchtete Spiegel in Bädern
- Elternschlafzimmer mit Schlupf (zusätzlicher Stauraum)
- Schwedenofen im Elternschlafbereich
- Sandkasten und Schaukeln im Garten
- Gartenhäuschen zur vielseitigen Nutzung (Partyraum)
- Geräumige Garage mit Schlupf und Hebe-Krahn
- 4 Aussenstellplätze
- Primarschule einen Katzensprung entfernt

Verkaufsbedingungen und Zusammenarbeit

Der Kaufpreis wurde von einer lokalen oder regionalen Bank geprüft und wird als Finanzierungsbasis akzeptiert. Dabei gelten die üblichen Bonitätsregeln der Bank. Gerne stellen wir Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

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
6½

Raumhöhe
2.25 m

Badezimmer
2

Zustand
Neuwertig

Etagen
3

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1984

Renovationsjahr
2021

Referenz-Nr.
SG.00.2023.17

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
216 m²

Nettowohnfläche
173 m²

Nutzfläche
244 m²

Grundstücksfläche
894 m²

Kellerfläche
71 m²

Gartenfläche
440 m²

Gebäudevolumen
1'090 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'135'000.–

Energie

Wärmeerzeugung

Ölheizung

Wärmeverteilung

Radiatoren

Eigenschaften

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

Impressionen

Wohnbereich mit Dreh-Schwedenofen



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Küche mit integriertem Esstisch



Küche mit integriertem Esstisch



Küche mit integriertem Esstisch



Küche mit integriertem Esstisch



Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss





Badezimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche

Elternschlafbereich



Elternschlafbereich



Elternschlafbereich



Zimmer im Obergeschoss



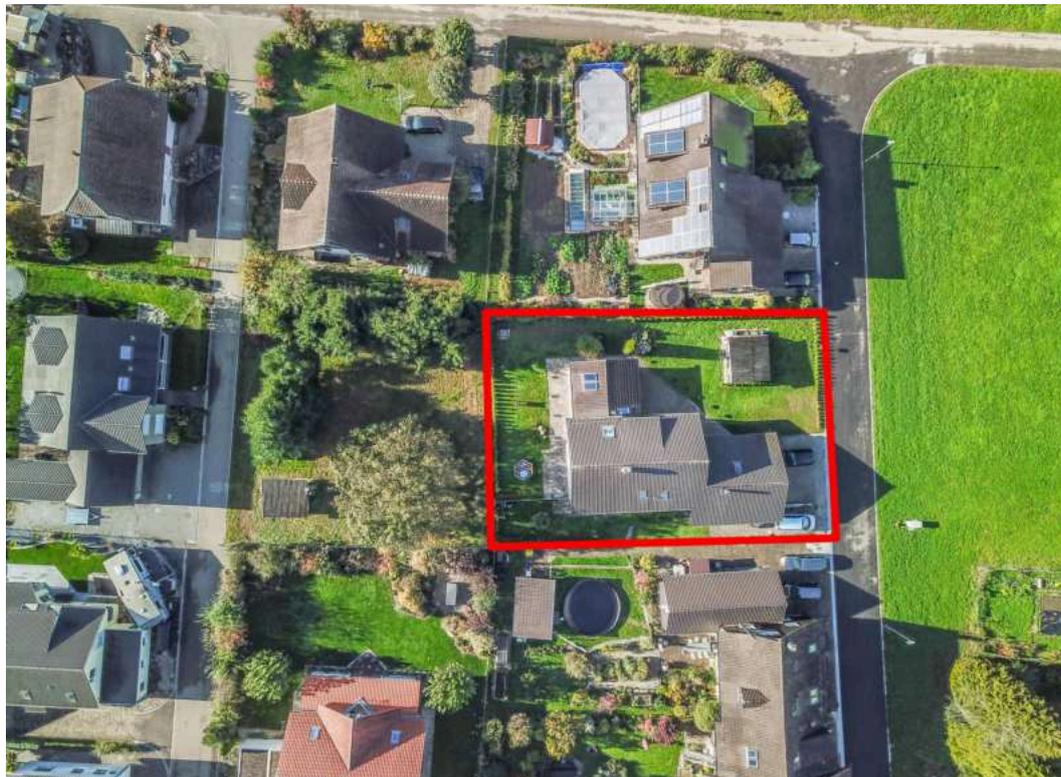


Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss mit Whirlwanne

Luftaufnahme



Aussenansicht



Garten mit Sandkasten



Garten mit Sitzplatz



Garten mit Sitzplatz



Garten mit Sandkasten und Schaukeln



Aussenansicht



Aussenansicht



Dokumente

Erdgeschoss



Obergeschoss



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen
 Bachstrasse 11
 8280 Kreuzlingen



Grundbuchauszug

Grundbuch Lengwil

Liegenschaft Nr. 2246

Plan Nr. 13, Illighausen
 Gesamtfläche 894 m², Wohnhaus Garage Vers.Nr. 371.124, Langgasse 15 [173 m²]
 Gerätehaus (nv) [12 m²]
 Gartenanlage [709 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 30.01.2020 Beleg 270k

Anmerkungen

ID 374.n683
 Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung der Ortsgemeinde
 Illighausen vom 03.09.1983
 zulasten Grundstück Nr. 2158
 05.09.1983 Beleg 149An

ID 2178.n683
 Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
 zugunsten Grundstück Nr. 2158
 23.06.2008 Beleg 409n

Vormerkungen

Keine



Grundbuchauszug

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1827.n683
Recht: Näherbaurecht bis 3 Meter an die gemeinsame Eigentumsgrenze (Teilbereich)
zulasten Grundstück Nr. 2158
07.03.2008 Beleg 128n

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 755'000.-- Franken sieben fünf fünf null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 164.n683
Gläubiger: SIX SIS AG, UID: CHE-106.842.854, mit Sitz in Olten SO
Höchstzinsfuss 10.00 %
28.03.1984 Beleg 38An

Kreuzlingen, 10.11.2023

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter:



Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 4. März 2020

Police 2020

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

Vers. Nr.	37/1/124	Baujahr	1984
Gemeinde	Lengwil	Ortsteil	Illighausen
Parzellen-Nr.	02246		
Lage	Langgasse 15		
Bezeichnung	22 / Wohnhaus / Garage		
Eigentümer			
Vers. Wert	CHF 701'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	1'090 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude			CHF 0.22
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.12
Schätzung vom	03.03.2020 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Cristiano Pedron Rolf Kunz

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Kaminöfen
Nicht versichert - Fernsehantenne
 - Sonnenstoren
 - Insektengitter

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau

Direktion

Walter Baumgartner, lic.iur.
 Direktor

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

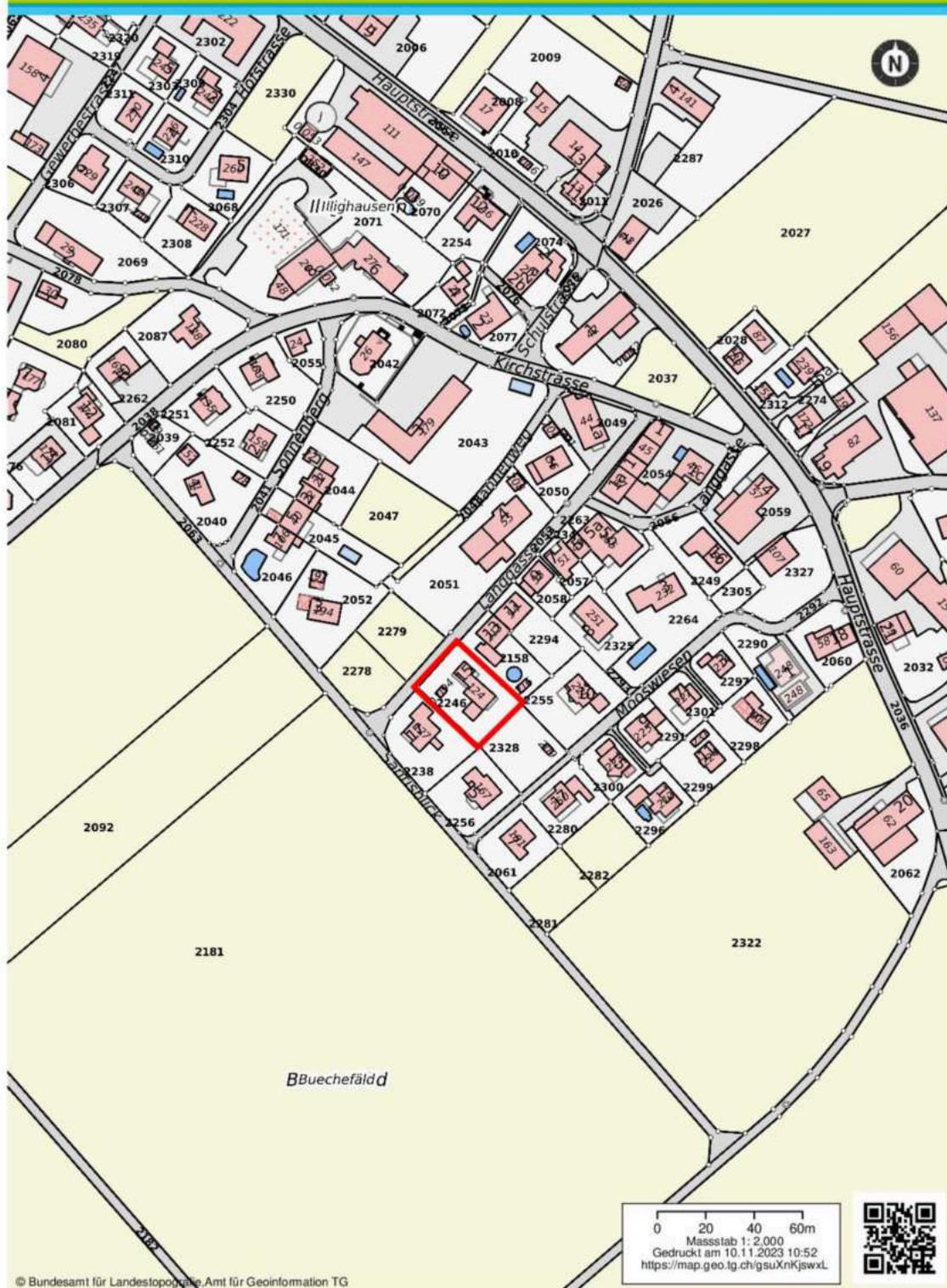


Gebäudeversicherung Thurgau
 Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Lageplan

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Thurgau



Luftaufnahme

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer



map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'135'000
Eigene Mittel	20%	CHF	227'000
Hypothek	80%	CHF	908'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	749'100
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	158'900
total Hypothek	CHF	908'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
5 Jahre Fest-Hypothek	1.80%	CHF 16'344	CHF 1'362
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 10'593	CHF 883
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 26'937	CHF 2'245

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 188'500 erforderlich.

Amriswil, 14.02.2024; Simon Gürkan



Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'135'000
Eigene Mittel	34%	CHF	385'900
Hypothek	66%	CHF	749'100

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	749'100
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	749'100

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
5 Jahre Fest-Hypothek	1.80%	CHF 13'484	CHF 1'124
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 13'484	CHF 1'124

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 135'200 erforderlich.

Amriswil, 14.02.2024; Simon Gürkan



Kontakt

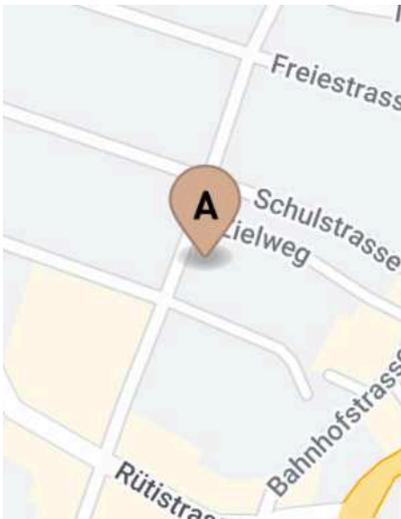


Ihre Ansprechperson

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.

