

Im Feldbach 1h, 8266 Steckborn, Schweiz

Exklusive 3.5-Zimmer Wohnung am See (H1.1)

Wohnung mit ca. 150 m2 Netto WFL an exquisiter Lage im Yachthafen von Steckborn. Exklusiver, sehr hochwertiger Innenausbau mit jeglichem Komfort.



Auszug per 26.02.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Wohnung



Verkaufspreis / Festpreis
CHF 1'495'000.-



Verfügbar ab
01. Juni 2024



Zimmer
3½



Baujahr
2014

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	08
Impressionen	10
Tragbarkeitsrechnung	28
Kontakt	29

WIR DENKEN UND HANDELN FÜR IMMOBILIEN
LEIDENSCHAFTLICH
ERFOLGSORIENTIERT

Die Gemeinde

Die Stadtgemeinde Steckborn

Steckborn ist eine lebendige „Kleinstadt“. Bei einem Rundgang durch die Strassen und Gassen entdecken Sie überall Zeugen vergangener Epochen. Überreste der Stadtmauern mit Pulvertürmen und viele sehenswerte Altstadthäuser können im Ortskern bewundert werden. Besonders schön und frisch renoviert leuchtet das Rathaus inmitten von Steckborn. Im Turmhof befindet sich das Heimatmuseum, welches uns mit seinen Ausstellungen immer wieder erfreut. Im Westen von Steckborn, direkt am See, befindet sich das in eine herrliche Parklandschaft eingebettete Feldbachareal.

Für die vielfältigsten kulturellen Anlässe, welche während des ganzen Jahres immer wieder stattfinden, lohnt sich ein Kurzurlaub im charmanten Städtchen am schönen Untersee auf jeden Fall.

In Steckborn als Bezirkshauptort, mit rund 4'000 Einwohnern, lässt es sich gut leben und arbeiten. Die diversen Ladengeschäfte sorgen für bequeme Einkaufsmöglichkeiten. Direkt aus dem Hause zugänglich bietet die Migros und ab März 2024 Denner alles für den täglichen Bedarf. Der Einkauf kann so zu sagen in den Pantoffeln erledigt werden. Handel und Gewerbe stehen in allen Sparten zur Verfügung. Ärzte, Zahnärzte und Dienstleistungen aller Art sind ebenso verfügbar wie ein gutes Gastgewerbe mit lebendiger Hotellerie und vielen touristischen Angeboten.

Seit jeher bietet sich Steckborn als ideale Wohnlage zwischen dem Seerücken mit seinen Wäldern, Aussichtspunkten und dem Untersee mit seinem exklusiven und einmaligen Erholungswert an.

VERKEHRSANBINDUNG

Steckborn ist sehr gut an die Netze des öffentlichen Verkehrs angeschlossen. Das Städtchen liegt an der Eisenbahnlinie Schaffhausen-Kreuzlingen (-St. Gallen/Rorschach). Nach Frauenfeld führt eine Buslinie direkt zum Bahnhof, mit Intercity-Verbindungen bis in die Westschweiz. Ab Kreuzlingen verkehren direkte Züge bis nach Karlsruhe.

Die Autobahnanschlüsse in Frauenfeld (A7 Richtung Winterthur und Zürich) und Kreuzlingen/Konstanz (B33 Richtung Singen und Stuttgart) sind nur knappe 20 Minuten von Steckborn entfernt.

Und nicht zuletzt stellen Schiffe in den wärmeren Jahreszeiten Verbindungen über den See und zu weiteren Orten am Schweizer Untersee-Ufer und rheinabwärts bis Schaffhausen her.

FREIZEIT

Bedingt durch die einmalige Lage am See sind die Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung beinahe unbegrenzt. Rudern, Segeln, Yachting, Baden und Wonneliegen, Schwimmen und Tauchen, Fischen sind nur einige der Möglichkeiten am See. Im Hinterland der Gemeinde, in geringer Fussdistanz eröffnen sich weitere Möglichkeiten zum Spazieren und Wandern, Radfahren u.s.w.

In der Gemeinde ermöglichen verschiedene Angebote von Vereinen zudem eine sehr vielfältige Abwechslung. In der Überbaung Nautilus ist ein modernes Fitnessstudio eingemietet.

Der Erholungsraum am Unter- und Bodensee erschliesst mit verschiedenen öffentlichen Schiffskursen die deutsche Nachbarschaft, den Rhein bis Schaffhausen und Konstanz/Kreuzlingen für schöne Ausflüge. Mit Bahn und Postauto erreichen Sie ab Steckborn alle wichtigen Ziele im Grossraum Bodensee.

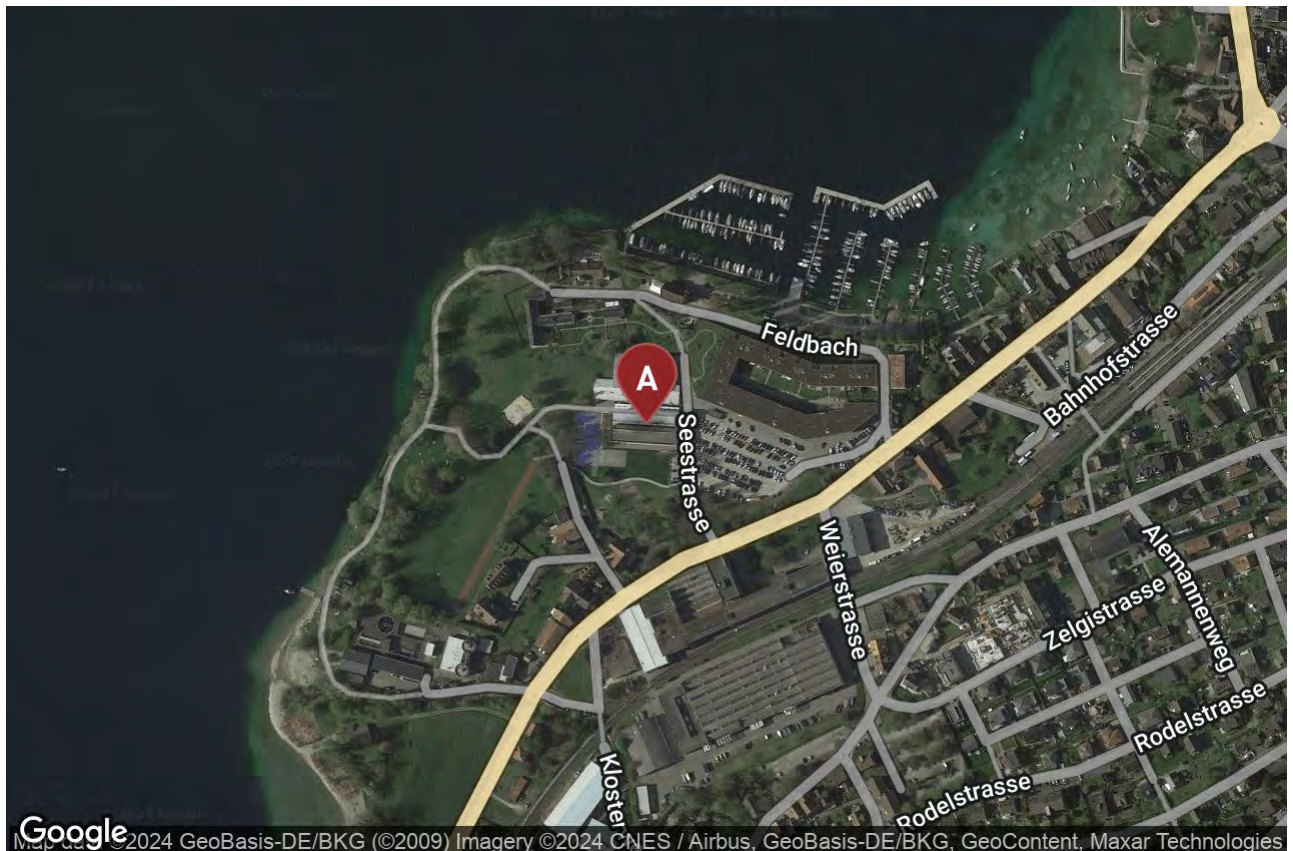
Schulen:

In der Gemeinde werden in den Schulhäusern Zelgi und Linde vom Kindergarten bis zur Oberstufe alle Klassen unterrichtet. Das neue Sekundarschulhaus befindet sich im Feldbach. Auch ein Kindergarten der Rudolf Steiner Schule befindet sich im Dorf. Mittelschule und Kantonsschule befinden sich in Frauenfeld oder Kreuzlingen.

Steuern 2024:

Staatssteuer	109 %
Gemeinde	50 %
Schule	71 %
Kirche Evangelisch	21 %

Lage



Im Feldbach 1h, 8266 Steckborn, Schweiz

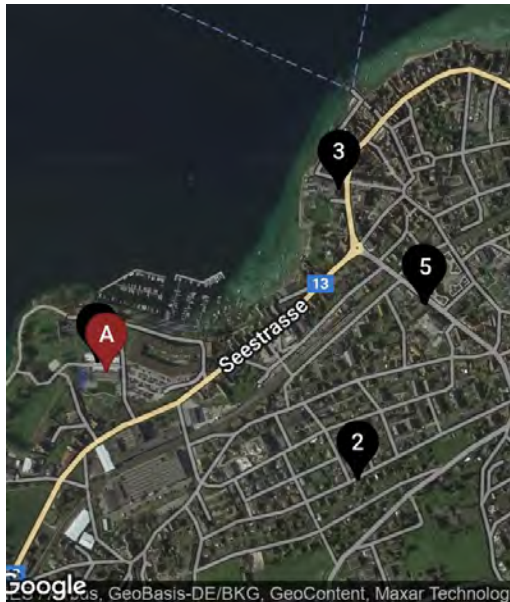
Die Überbauung Nautilus

Die Wohnüberbauung NAUTILUS liegt unmittelbar im Yachthafen im Feldbachareal in Steckborn, an vorderster Front zum See. Ruhig und unverbaubar, mit schönster Aussicht zum See. Ein Hafenedyll der besonderen Art. Angrenzend an den wunderschönen und weitläufigen Feldbachpark. Das Naherholungsgebiet und der einzigartige Badeplatz am See liegen unmittelbar vor der Haustüre.

Der monolithische Baukörper verfügt über einen Innenhofbereich, welcher der privaten Nutzung der Bewohner zusteht und nach Aussen komplett abgegrenzt ist. Absolute Ruhe und die ganztägige Besonnung sind die Prädikate dieses privaten Hofgartens.

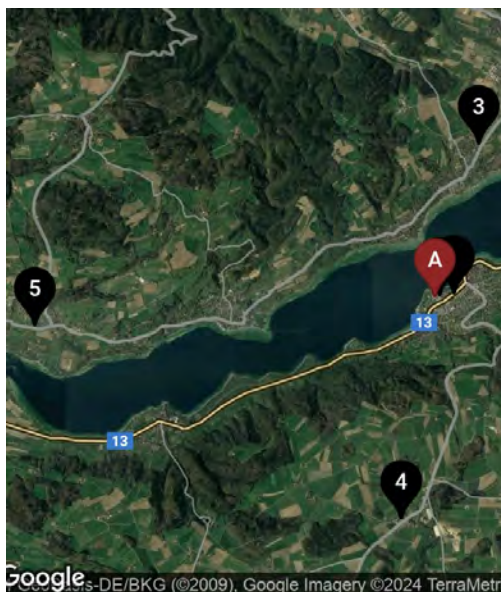
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



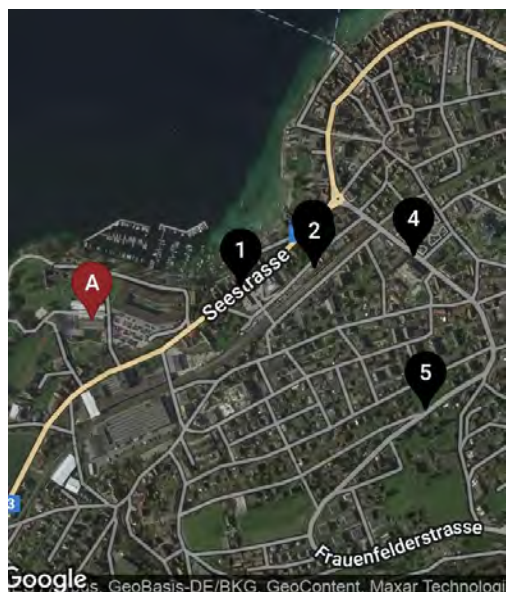
1. Sekundarschule Steckborn 25 m	1'	1'	1'
2. Schule für den Herzweg 539 m	11'	4'	3'
3. Seeschulhaus 581 m	11'	3'	2'
4. Hubschulhaus 638 m	12'	4'	2'
5. Kindergarten Hub 641 m	12'	4'	2'




Einkauf



A. Migros-Supermarkt - Steckborn 71 m	1'	1'	1'
A. Denner Steckborn 71 m	1'	1'	1'
2. Coop Supermarkt Steckborn 313 m	6'	2'	1'
3. Böhler Hörimarkt 2.5 km	34'	14'	27'
4. Volg Hörhausen 3.6 km	79'	27'	8'
5. Lidl 6.4 km	116'	34'	17'

Öffentlicher Verkehr



				
1. Steckborn, Feldbach 305 m	6'	2'	1'	
2. Steckborn 458 m	8'	3'	2'	
3. Steckborn, Bahnhof 459 m	9'	3'	2'	
4. Steckborn, Schulhaus Hub 659 m	12'	4'	2'	
5. Steckborn, Haldenberg 693 m	16'	7'	3'	

Objektbeschreibung



Einzigartige Traumwohnung

Die sehr grosszügige 3 ½-Zimmerwohnung bietet auf einer Nettowohnfläche von 149 m² jeglichen Komfort. Die Materialisierung und der Innenausbau liegen auf sehr hohem Standard. Das Herzstück ist die moderne, sehr exklusive Küche, ausgerüstet mit den modernen Geräten aus der aktuellen Modellreihe von Miele. Backofen, Combi-Steamer mit Direktwasseranschluss, fest eingebauter Kaffeeautomat mit Direktwasseranschluss bis zum integrierten Weinkühler. Das Induktionskochfeld mit Muldenlüfter versperrt weder den Ausblick noch resultiert eine andere Einschränkung. Die Kochinsel mit 3.60 m Länge bietet Platz auch für die ganz grossen Kochprofis. Vom Essplatz zum Wohnraum mit ca. 80 m² eröffnet sich ein einzigartiger und fantastischer Blick zum See.

Die Wohnung verfügt über zwei Nassbereiche. Das Bad, ausgerüstet mit grosser ovaler Doppelwanne, WC und Waschtisch und einer einzigartigen Beleuchtung verwandeln den Raum in eine wundervolle Badeoase.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Ensuite-Bad mit einer grossen Regendusche, Geberit 8000+ Dusch-WC und einem schönen Waschtisch. Durch die verspiegelten Fensteröffnungen dringt ein sanfter Lichteinfall in die Nassbereiche, welche im Zentrum der Wohnung liegen.

Diese Wohnung eignet sich für einen exklusiven Dauerwohnsitz oder auch als Zweitwohnsitz direkt im Yachthafen und angrenzend an den Feldbachpark.

Zur Wohnung gehört ein grosser Hallenparkplatz und ein Kellerabteil.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Wohnung

Zimmer
3½

Etage
EG

Raumhöhe
2.53 m

Zustand
Neuwertig

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
2014

Zone
WG

Erschliessung Voller-
schlossen

Parzellen-Nr.
S 537

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
149 m²

Kellerfläche
8 m²

Loggiafläche
23 m²

Wertquote(n)

Wohnung 11/1000
Hallenparkplatz 1/1000

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'495'000.-

Amtlicher Steuerwert
CHF 635'000.- (aktuell Ertragswert)

Nebenkosten
CHF 227.- / Monat allg. NK
CHF 168.- / Monat / HZ & W-Wasser (Contracting)

Erneuerungsfonds Einlage p.a.
CHF 1'015.-

Erneuerungsfonds Anteilswert 31.12.2023
CHF 9'162.-
CHF 721'592.- Gesamtfonds STWE

Baurechtzins Jahreskosten p.a.
CHF 1'855.-

Energie

Wärmeerzeugung
Erdsonde / Seewasserwärme

Wärmeverteilung
Bodenheizung / Raumthermostaten

Minergiestandard
Minergie / mit Komfortlüftung

Besonderheiten

KONSTRUKTION

Massive Baukonstruktion mit modernstem Fassadenkleid. Das Tragwerk ist in Stahlbeton und Backsteinmauerwerk ausgeführt, mit hinterlüfteter verputzter Fassade (STO-Verotec), Loggia mit Kunstharzbeschichteten Platten in dezentem Holzdecor. Fenster in Vollmetall, 3-fach Isolierverglasung, elektrische Lamellenstoren. Loggia mit Glasbrüstungen, volltransparent.

UNTERGESCHOSS

Auf dem Niveau der Tiefgarage mit Tageslicht, liegt ein grosser, belüfteter Raum mit den Kellerabteilen für die Wohnungen. Jeder Wohnung steht ein Abteil mit ca. 8 - 9 m² und mit Stromanschluss zur Verfügung.

In der Tiefgarage ist die Grundinstallation für das Lademanagement für Elektromobile vorbereitet. Ergänzend ist lediglich bei Bedarf die eigentliche Ladestation (einheitliches Model) zu beschaffen.

AUSSENBEREICH

Der Gebäudekomplex liegt unmittelbar im Yachthafen, angrenzend an den Feldbachpark. Der monolithische Baukörper verfügt über einen Innenhofbereich, welcher der privaten Nutzung der Bewohner zusteht und nach Aussen komplett abgegrenzt ist. Absolute Ruhe und die ganztägige Besonnung sind die Prädikate dieses privaten Hofgartens.

BESONDERHEITEN

Die Wärmeversorgung für die Überbauung wird mit einer Contracting-Vereinbarung sichergestellt. Die Anlage nutzt primär die Seewasserwärme. Der Contractingpartner ist Eigentümer der wärmetechnischen Anlagen im Heizungsraum und bewirtschaftet diese auch (Wartung, Auslesung, etc.). Die Kosten für die Amortisation und Wartung der Anlage sind in der Grundgebühr der individuell gemessenen Wärmekosten enthalten. Die Wohnungen sind MINERGIE © zertifiziert.

BEMERKUNGEN

Die Überbauung Nautilus wurde auf dem Feldbachareal im Baurecht der Gemeinde Steckborn erstellt. Die Baurechtsdauer ist auf 99 Jahre ausgelegt, Ablauf 31.12.2102. Die Betriebs- und Nebenkosten für diese Wohnung betragen in der Jahresrechnung 01.01. - 31.12.2024 / ca. CHF 635.- pro Monat, inkl. der Einlage in den Erneuerungsfond's und dem Kostenanteil für den Baurechtszins.



Zusatzangebote

Tiefgarage
1 x inklusiv



Zahlungsmodalitäten

Verkaufspreis: / Festpreis

S537 / Wohnung H 1.1 CHF 1'495'000.- inkl. Hallenparkplatz M226 / Nr. 53

Auf Anfrage wäre gegebenenfalls ein zweiter Hallenparkplatz M227 (Nr. 54) für CHF 55'000.- verfügbar.

Zahlungsmodalitäten:

Gesamtkaufpreis CHF 1'495'000.- (Wohnung inkl. einem Hallenparkplatz) Verkaufszuschlag mit gesichertem Finanzierungsnachweis.

Anzahlung bei Kaufentscheid und Kaufvertragsunterzeichnung 20 % des Kaufpreises. Restkaufpreis bei Grundbuchanmeldung und Schlüsselübergabe.

Übernahmeterrin:

1. Juni 2024 o.n.V.

Kaufnebenkosten:

Grundbuch- und Notariatskosten 0.5 % zu je 1/2 Handänderungssteuer Kanton Thurgau 1.0 % zu je 1/2 pro Vertragspartei.

Grundbuchauszug und Steuerwertprotokoll bei konkretem Kaufinteresse und auf Verlangen.

Information:

Die detaillierte Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2023 erhalten gerne Sie auf Anfrage.

Sämtliche Text und Bildrechte im Eigentum des Erstellers RGb immobilien gmbh. Alle Angaben aus dieser Publikation sind freibleibend und ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen ausdrücklich vorbehalten, im Februar 2024 / © RGb immobilien gmbh.

Gerne stehen wir für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns Sie kennen zu lernen...

Impressionen



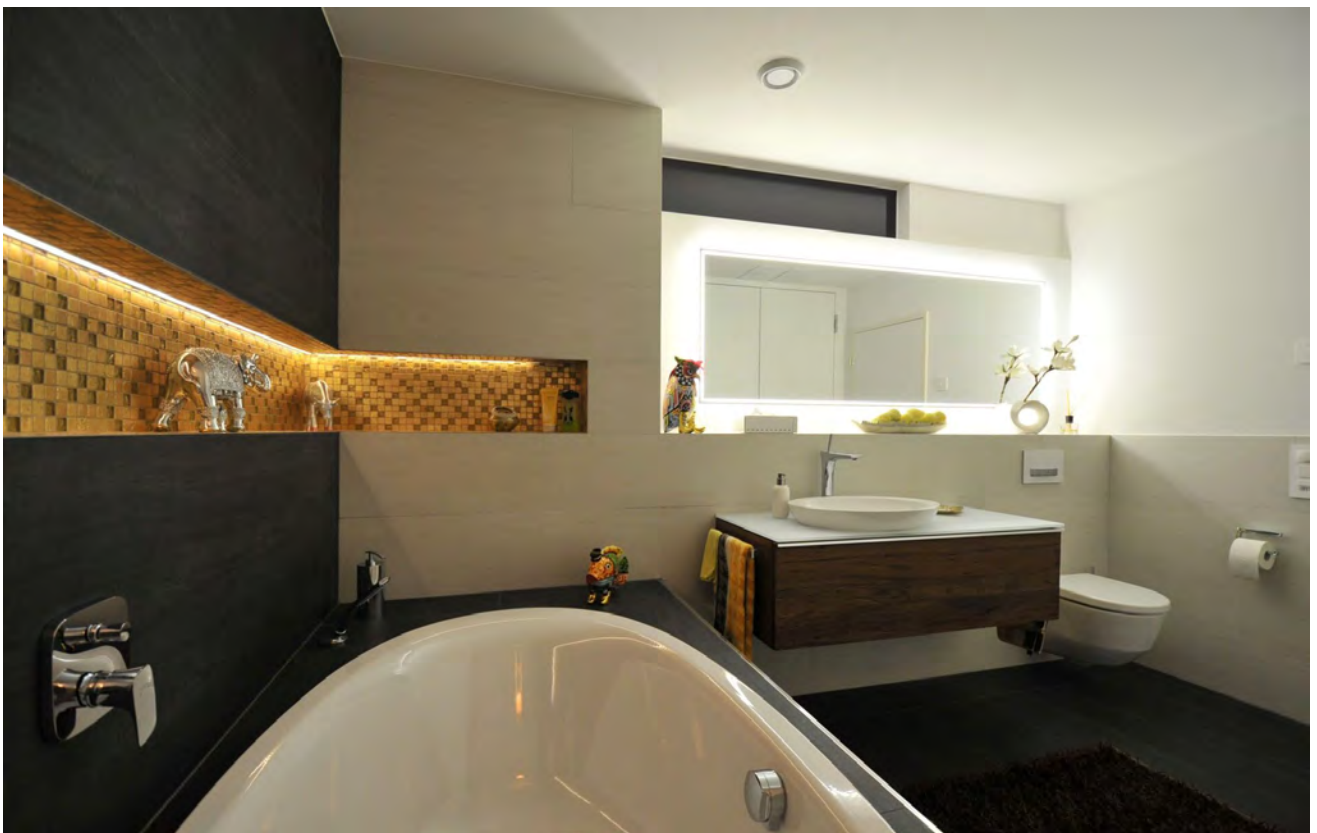


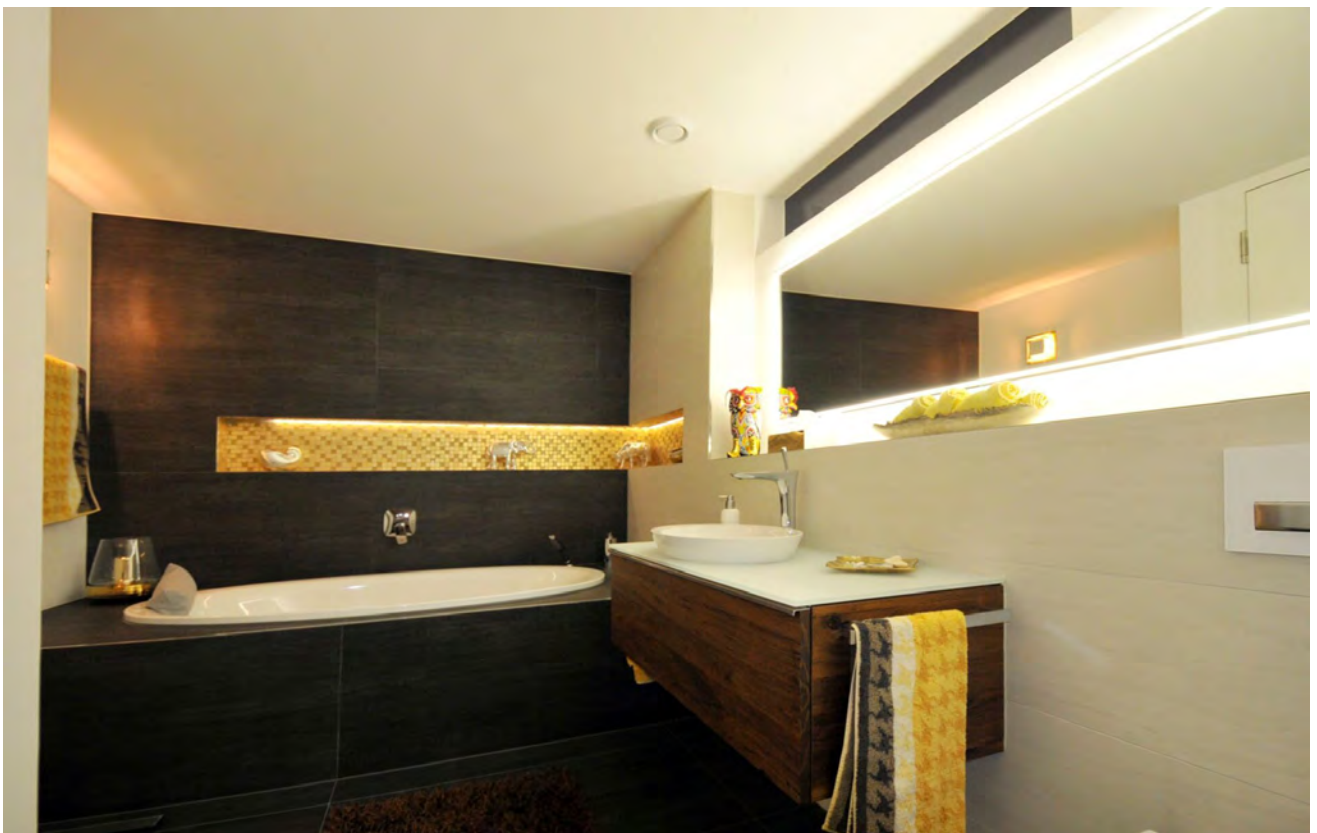


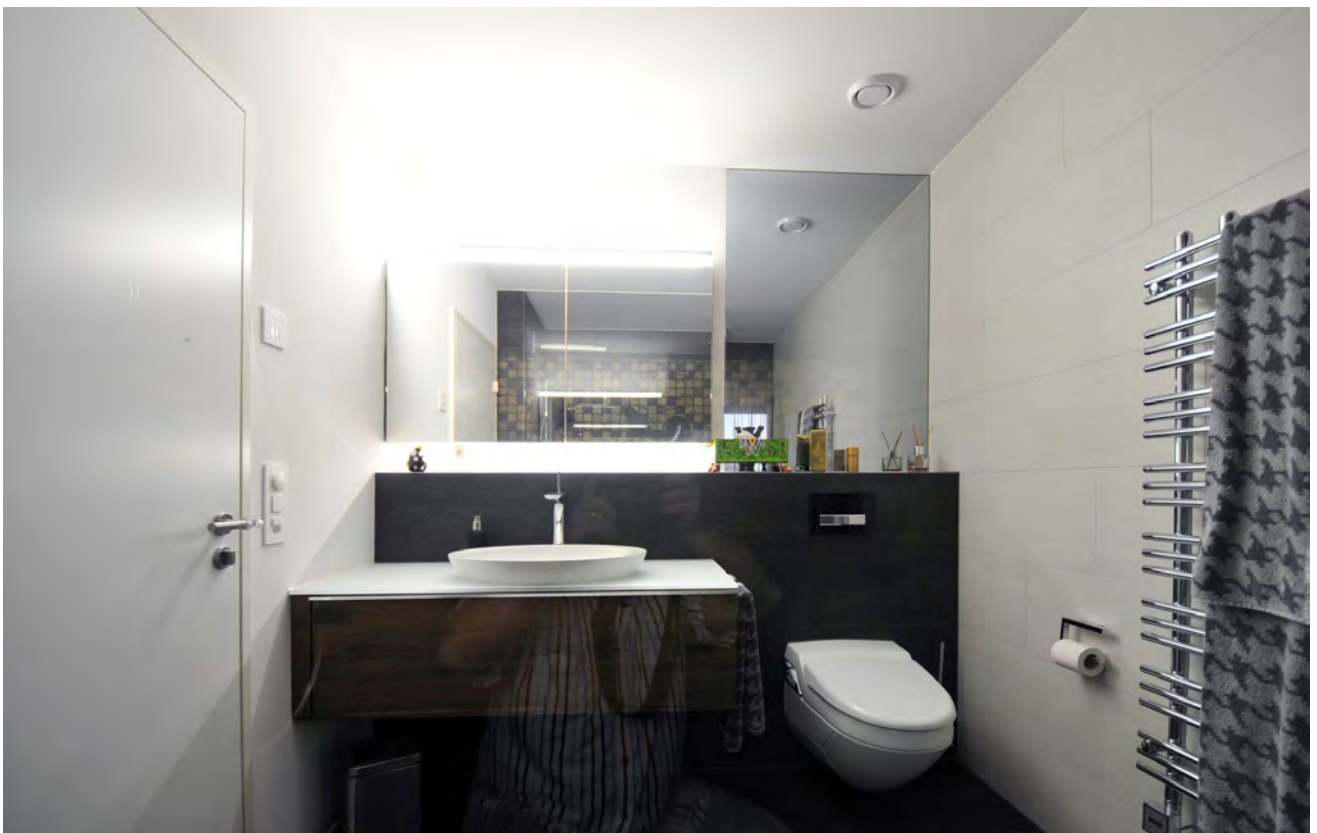
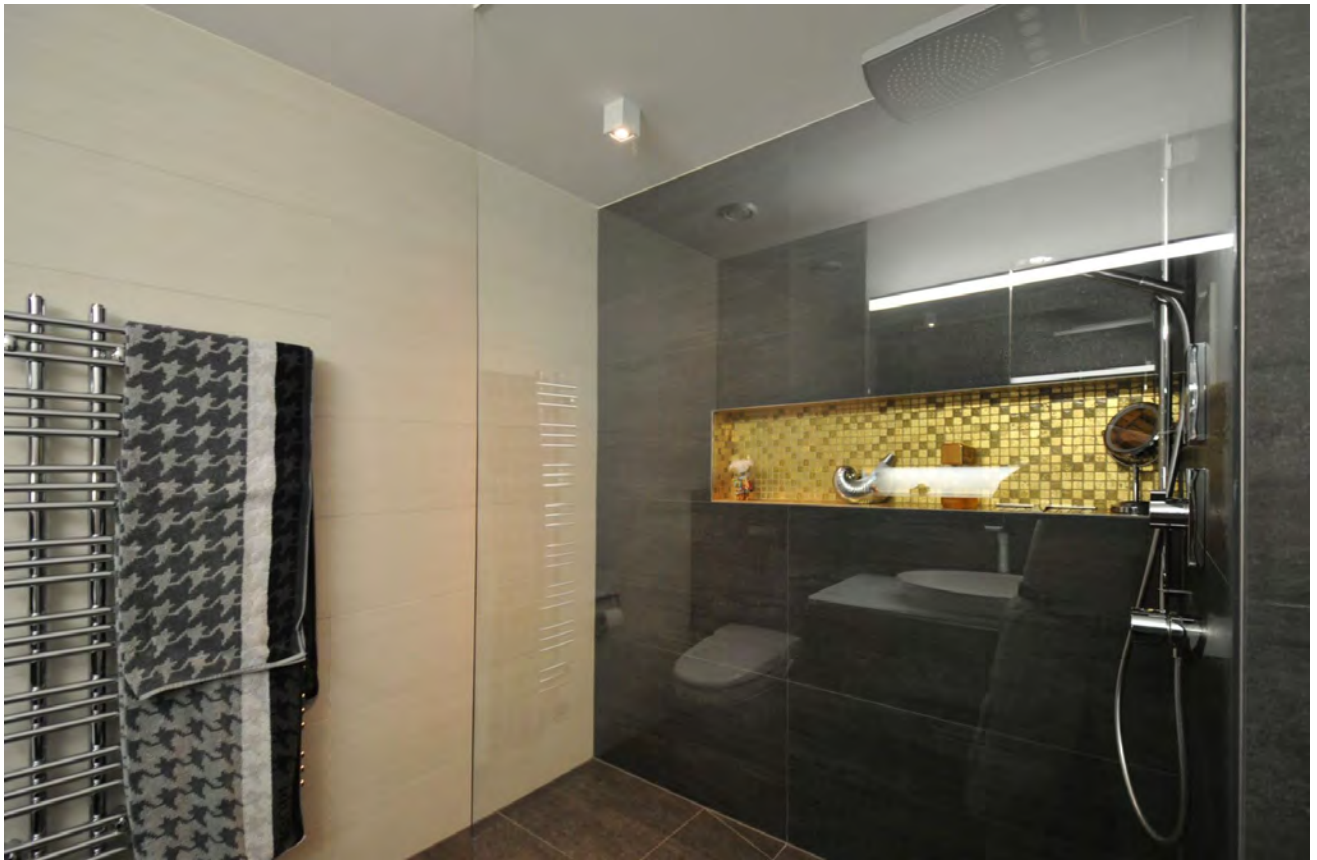






















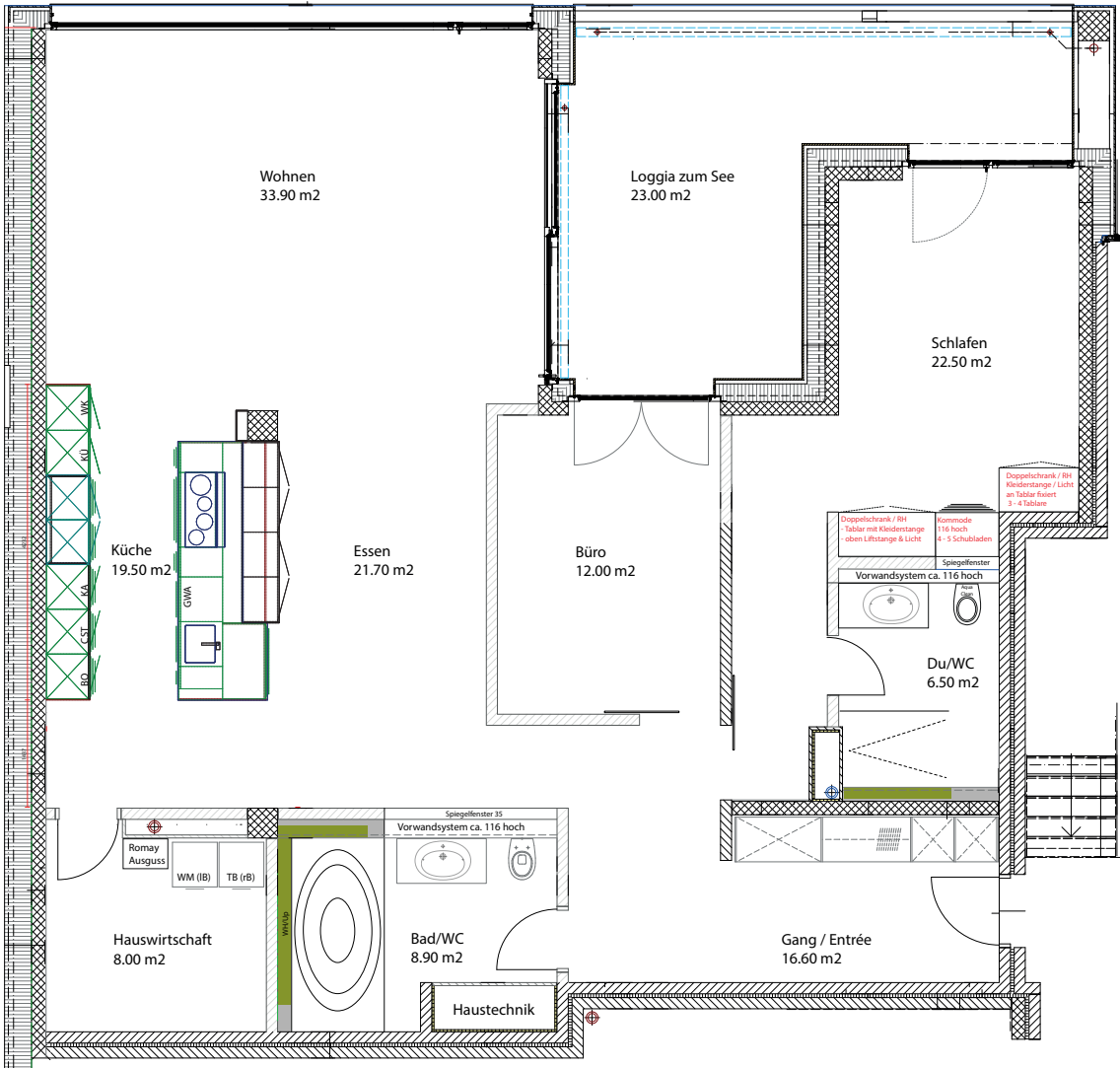








Grundriss



Kontakt



Ihre Ansprechperson

Romeo Graf
 T: + 41 52 654 09 60
 M: +41 78 845 42 41
romeo.graf@rgb-immobilien.ch



Firmendaten

RGb immobilien gmbh
 Fischerhäuserstrasse 5
 8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch

Öffnungszeiten

Montag - Freitag
 08:30 - 12:00 Uhr
 13:30 - 17:00 Uhr

Die Büros sind während der kantonalen Feiertage geschlossen

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. 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. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.

Lebensqualität fängt zu Hause an...

WIR DENKEN UND HANDELN
FÜR IMMOBILIEN

LEIDENSCHAFTLICH
ERFOLGSORIENTIERT

RGb immobilien gmbh
Immobilien Treuhand
Fischerhäuserstrasse 5
CH-8200 Schaffhausen

T +41 52 654 09 60
info@rgb-immobilien.ch



WWW.RGB-IMMOBILIEN.CH

RGb
immobilien

Irrtum und Änderungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Inhalt der Broschüre ist freibleibend und sämtliche Rechte von Text und Bildmaterial sind Eigentum des Erstellers der Broschüre. 01.2021