



Doppelwohnhaus mit gewerblicher Nutzung

St. Gallerstrasse 186 + 188, 9548 Matzingen





Quelle: Gemeinde Matzingen

Willkommen in Matzingen / TG

WO LEBEN UND NATUR SICH TREFFEN

Ideale Lage und Anbindung

Matzingen, idyllisch im Thurgau gelegen, verbindet ländlichen Charme mit hervorragender Anbindung. Nur wenige Fahrminuten von Zürich, St. Gallen und Weinfelden entfernt, bietet der Ort durch die A1 und die Frauenfeld-Wil-Bahn ideale Voraussetzungen für Pendler und Naturliebhaber.

Hohe Lebensqualität

Mit rund 3.000 Einwohnern hat Matzingen seinen dörflichen Charakter bewahrt und bietet zugleich eine moderne Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein aktives Vereinsleben sorgen für eine hohe Lebensqualität. Familien profitieren von einem umfassenden Schulangebot, und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Tennisplätze und Wanderwege entlang der Murg laden zum aktiven Geniessen der Freizeit ein.

Wirtschaft und Natur

Matzingen zeichnet sich durch ein starkes Gewerbe und eine intakte Landwirtschaft aus. Die Kombination aus Arbeits- und Wohnqualität macht den Ort besonders attraktiv. Die Nähe zur Natur, gekoppelt mit einer lebendigen Gemeinschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur, unterstreicht die Attraktivität von Matzingen.

Ihr neues Zuhause

Entdecken Sie Matzingen – eine Gemeinde, die den idealen Mix aus Natur, Kultur, und Gemeinschaft bietet. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt, von der idyllischen Landschaft bis zur lebendigen Dorfgemeinschaft. Matzingen wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Matzingen im Thurgau bietet mit seiner idealen Lage, dem reichen kulturellen und natürlichen Erbe sowie einer lebendigen Gemeinschaft den perfekten Ort für all diejenigen, die ein harmonisches und aktives Leben schätzen.

Situationen und Verkehrserschliessung

ST. GALLERSTRASSE 186 + 188, 9548 MATZINGEN

Verkehrsanbindung

Nächster Bahnhof / S-Bahn Station

- S-Bahn-Station Lüdem: 1,1 km
- S-Bahn-Station Weberei Matzingen: 1,5 km
- S-Bahn-Station Matzingen: 2,6 km
- Bahnhof Frauenfeld: 3,4 km

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Matzingen – Frauenfeld ca. 8 Min.
- Matzingen – Zürich ca. 57 Min.
- Matzingen – Winterthur ca. 31 Min.
- Matzingen – St. Gallen ca. 53 Min.

Autoverbindungen:

- Matzingen – Frauenfeld ca. 3 Min.
- Matzingen – Zürich ca. 40 Min.
- Matzingen – Winterthur ca. 24 Min.
- Matzingen – St. Gallen ca. 35 Min.

Nächste Einkaufsmöglichkeiten

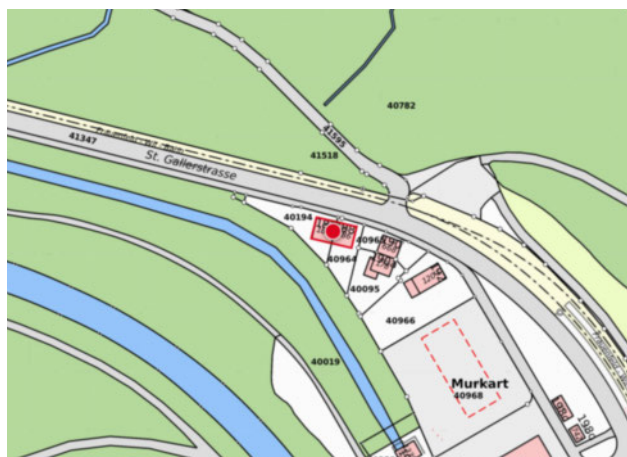
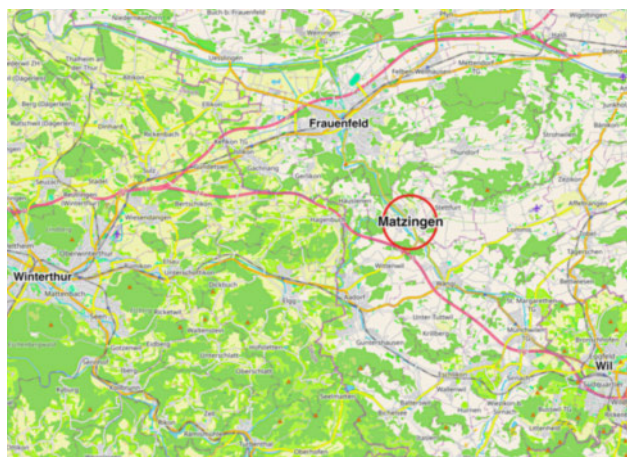
- Migros Supermarkt Matzingen: 1,6 km
- Coop Supermarkt Matzingen: 2,8 km
- LANDI Laden Matzingen: 3,8 km

Nächste Schulen / Kindergärten

- Kindergarten Matzingen: 3 km
- Primarschule Matzingen: 3 km
- Oberstufe Halingen: 4.2 km

Steuerfuss Matzingen 2024

Kanton 109%, Gemeinde 151%



Einzigartige Gelegenheit

Doppelhaus mit Potenzial für Individualisten

Nutzen Sie die Chance auf ein sanierungsbedürftige Doppelhaus in Matzingen, umgeben von der idyllischen Landschaft des Thurgaus.

Dieses Gebäude aus dem Jahr 1920 bieten eine Kombination aus Wohn- und Gewerberaum und erzählen eine Geschichte aus fast einem Jahrhundert. Jede Haushälfte verfügt über sechs Zimmer, die nach einem Rückbau des Gewerbebereichs individuell gestaltbar sind.

Die Grundstücke sind trapezförmig, eben und mit einer nördlichen Erschliessung ausgerichtet, was eine optimale Nutzung des vorhandenen Raums ermöglicht. Zudem bieten die Liegenschaften insgesamt sieben Autoabstellplätze an der westlichen Seite von Haus Nr. 186, was in dieser Region eine begehrte Annehmlichkeit darstellt.

Die Liegenschaften werden aktuell als Etablissement genutzt und sind unter- und erdgeschossig mit einem Durchgang verbunden.

In den vergangenen Jahren wurden Sanierungen vorgenommen, darunter der Ersatz einzelner Fenster und die Modernisierung der Küchen. Die Häuser besitzen einen massiven Mauerwerksunterbau und -

oberbau, Satteldächer mit Biberschwanzziegeln und sind von aussen mit Verputz veredelt. Die technische Ausstattung umfasst Ölzentralheizungen, normale elektrische Installationen und Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Trotz der durchgeführten Modernisierungen bedürfen die Objekte einer umfassenden Sanierung, um sie auf den heutigen Wohnstandard zu bringen. Dies bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer mit Vision, diese historischen Immobilien nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und in moderne Wohnräume oder attraktive Gewerbeflächen zu verwandeln.

Die Lage in Matzingen bietet nicht nur eine ruhige Wohnatmosphäre, sondern auch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten, was die Immobilien besonders attraktiv macht. Die einzigartige Kombination aus historischem Charme und Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaften zu einem aussergewöhnlichen Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Nutzen Sie diese Chance, um ein Zuhause oder einen Geschäftsraum nach Ihren Träumen zu gestalten.













Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.

Untergeschoss

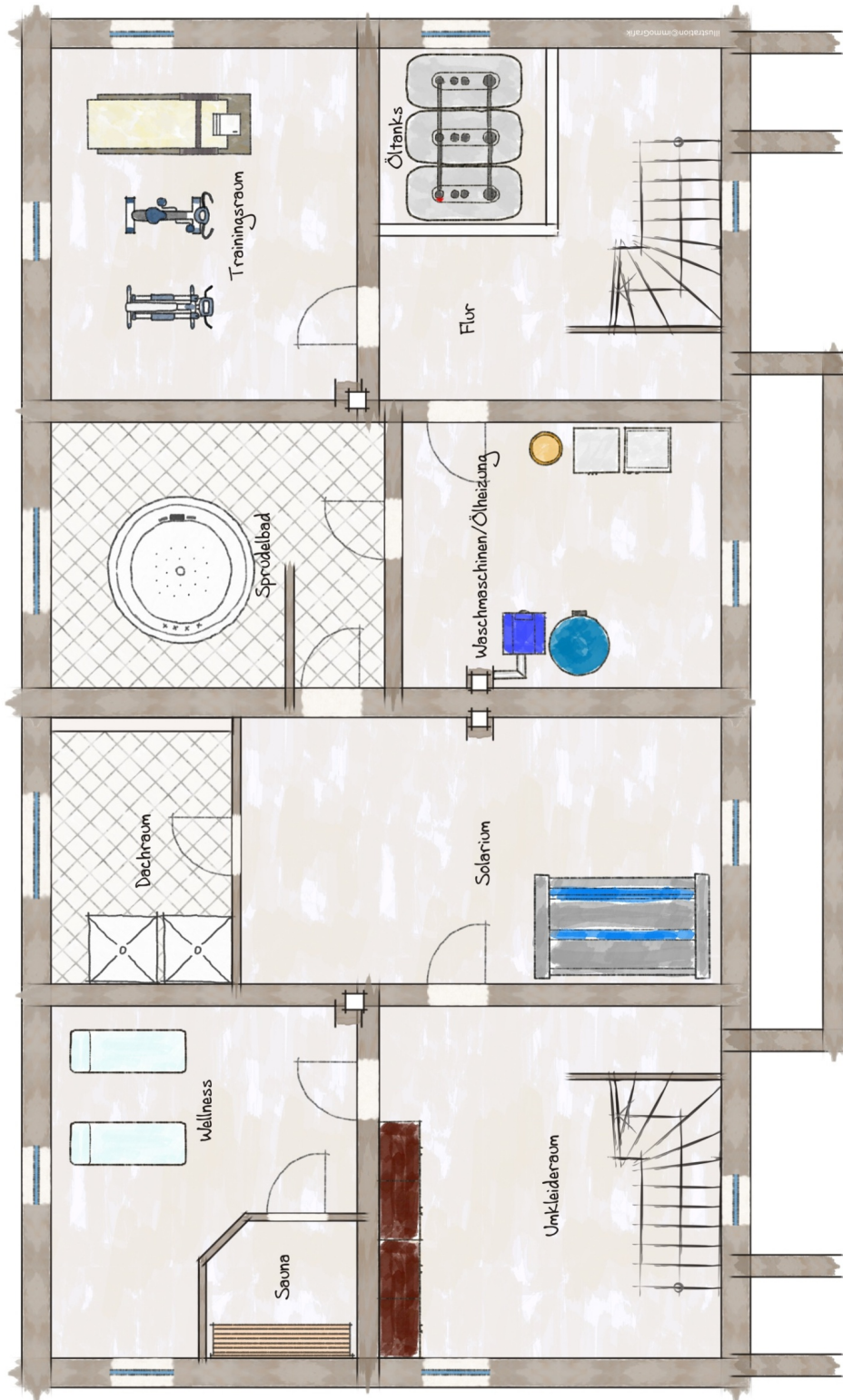


Illustration: Erwin Grafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

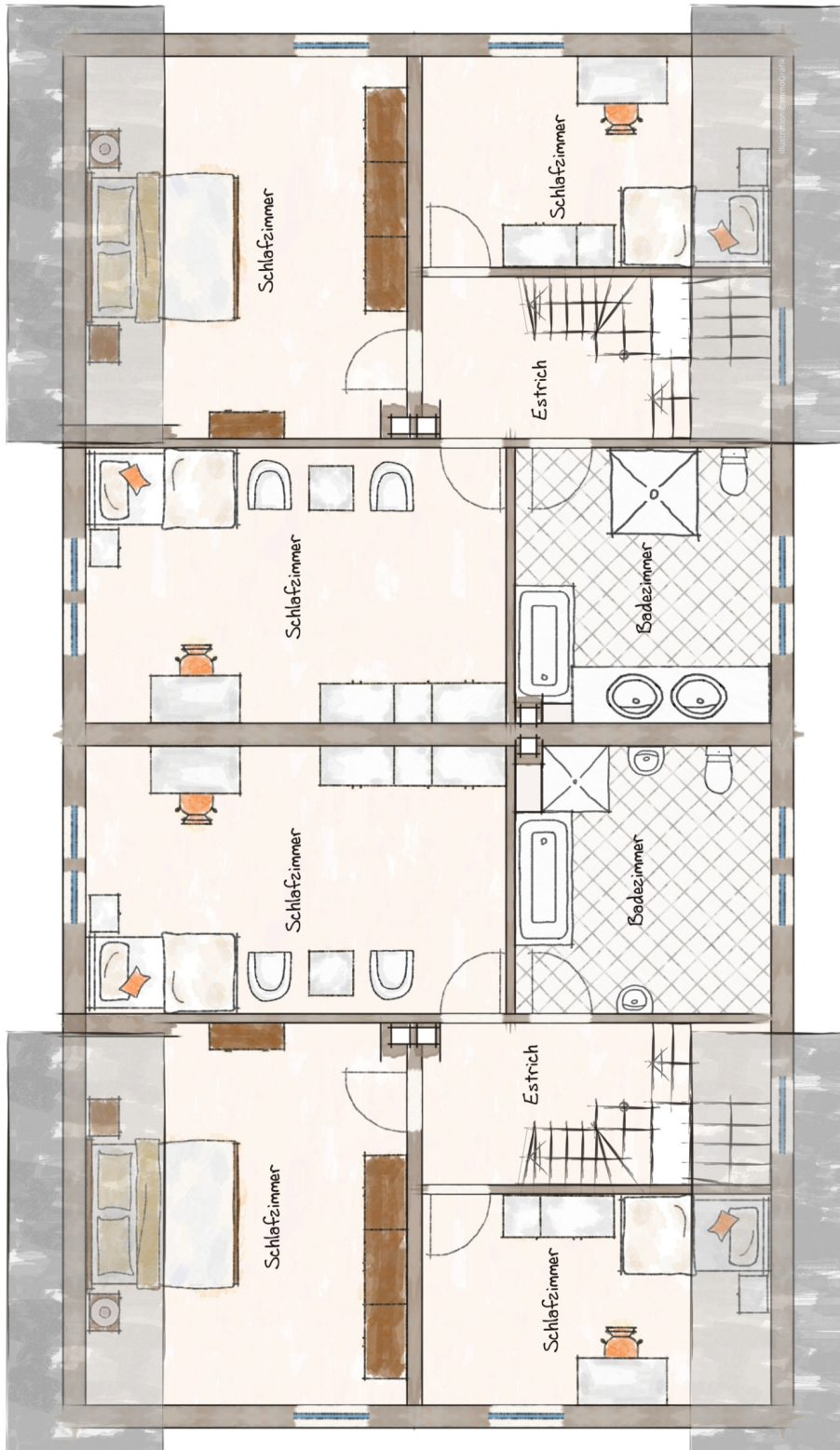


Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Doppelwohnhaus
Strasse und Nr.	St. Gallerstrasse 186 / 188
PLZ und Ort	9548 Matzingen
Baujahr	1920
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Nutzfläche - NF	165.00 / 150.00 m ²
Gebäudevolumen	804.00 / 757.00 m ³
Grundstückfläche	437.00 / 316.00 m ²
Geschossflächenziffer	0.75

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung 1992
Wärmeverteilung	Radiator

INFORMATIONEN

Geschossflächenziffer 0.75	
Aussenparkplätze Haus Nr. 186	7

PREIS

Richtpreis	CHF 990'000.-
------------	---------------

LETZTE SANIERUNGEN

- 2010: zum Teil neue Fenster
- 2011: Anpassungen an Elektroinstallation + Heizung
- 2012: Fassadenanstrich
- 2013: Küchen

RAUMPROGRAMM

St. Gallerstrasse 186
UG: Technik + Tankraum
Zimmer + Keller (aktuell Zimmer)

EG: Eingang + WC
Küche + Zimmer m. Cheminée

OG: Zimmer 1 + Zimmer 2
Zimmer 3 + DU / WC

DG: Zimmer + Estrich

St. Gallerstrasse 188
UG: Duschen + Tankraum
Zimmer + Keller (aktuell Zimmer)

EG: Eingang + WC
Küche + Zimmer 1 + Zimmer 2

OG: Zimmer 1 + Zimmer 2
Zimmer 3 + Bad / DU / WC

DG: Estrich

Allgemeine Informationen

Richtpreis

Der Richtpreis für das Doppelhaus (Parz. 40964 + 40194) beträgt CHF 990'000.-

Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von CHF 20'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist.

Vertragskosten

Die Vertragskosten sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen beide Vertragsparteien je zur Hälfte. Die Handänderungsgebühren gehen zu Lasten des Käufers. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

Sicherheitsnachweis - SiNa

Die Elektrokontrolle ist durch den Verkäufer auszuführen sowie die Kosten zu tragen.

Besichtigungen und Termine

Das Objekt ist bewohnt. Bei Interesse für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte direkt mit uns Kontakt auf - Wir beraten und begleiten auch Sie als Käufer.

Weiteres Vorgehen nach der Besichtigung

- **Grundsatzentscheid treffen – Kaufinteresse JA / NEIN** (Käuferschaft) ; Realitätscheck: Umgebung, Nachbarn, Gemeinde etc. ; Finanzierung und Tragbarkeit mit dem Finanzpartner klären (wenn noch nicht gemacht)

- **Definitive Kaufabsicht mit Angebot mitteilen** (Käuferschaft) ; Schriftlich per EMail mit Finanzierungsbestätigung – innerhalb **7 Tage**

- **Information an Kaufinteressent** (Verkäuferschaft) ; Schriftlich per EMail oder telefonisch (Zusage, Absage, evtl. weitere Schritte)

Bezugstermin

Der Bezugstermin sowie der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach Vereinbarung.

Vorbehalt

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferschaft den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor (z.B. Angebotsverfahren, Bewerbungsverfahren, Zeitpunkt der Kaufzusage). Reservierungen für Dritte oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit, der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Visualisierung - HomeStaging

Bei einer Visualisierung zeigen wir nur die Möglichkeit einer Sanierung oder Einrichtung auf. Die Immobilie wird wie gesehen und ohne Möblierung übernommen.



Exklusiver Rundum-Service für Sie

RE/MAX Zug

Als Immobiliendienstleister ist es unser Ziel Ihnen einen Rundum-Service anzubieten und das alles aus einer Hand! Durch unsere langjährige Erfahrung, unserem Fachwissen und hohem Service- und Qualitätsgedanken erreichen wir hervorragende Ergebnisse. Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen! Wir unterstützen Sie bei sämtlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie. Lernen Sie uns und die Dienstleistungen von RE/MAX Immobilien Zug bei einem unverbindlichen Gespräch kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Roger Burch

Dipl. Immobilienmakler RE/MAX
Dipl. Bewertungsexperte RE/MAX

M +41 79 244 54 70

T +41 41 790 99 54

E roger.burch@remax.ch

Burch Immobilien GmbH

Luzernerstrasse 12
6343 Rotkreuz

www.remaxzug.ch

RE/MAX
Zug

