

Verkaufsdokumentation



8355 Aadorf, Ifangstrasse 2

Freistehendes 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus zwischen der Wittenwilerstrasse und einem ruhigen Wohnquartier gelegen; grosszügige Gartenfläche, gute Besonnung; kontinuierlich gepflegt und renoviert mit weiteren individuellen Gestaltungsmöglichkeiten; Grundstückfläche 633 m², Ausbaureserven vorhanden.

Objektdaten

Kat.-Nr.	654
Gebäude Vers.-Nr.	01/1/530
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 499'000.00
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	731 m ³
Grundstückfläche	633 m ²
Baujahr	1956
Nettowohnfläche	Eingang 8,2 m ² EG 64 m ² , Terrasse 11,2 m ² OG 62,8 m ² Grosszügige Nebenflächen im UG und im Kehlgeschoss
Renovationen / Ausbauten	1978: Anbau Nord und Anbau Süd 2011: Gäste-WC Erdgeschoss, Böden 2019: Badezimmer und WC Obergeschoss
Bauzone	Wohnzone W2b, Baumassenziffer 1.80
Altlasten	kein Eintrag im KbS
Denkmalschutz	kein Eintrag im HWI
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung

Makrolage / Aadorf

Aadorf liegt im Kanton Thurgau, unweit der Grenze zum Kanton Zürich, und profitiert damit von der Nähe zu den Städten Winterthur, Frauenfeld sowie auch Wil SG. Die attraktive Gemeinde vereint ländliche Ruhe mit einer gut entwickelten Infrastruktur.

Die Gemeinde bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle gängigen

Einkaufsläden wie Coop, Migros und Aldi sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Ferner überzeugt Aadorf mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Familie und Kinder. So existieren eine Ludothek, ein Jugendtreff sowie ein Hallen- und Frei-



bad. Auch als Naherholungsgebiet hat die Umgebung von Aadorf viel zu bieten, es ist ein Waldlehrpfad und ein Vita-Parcours vorhanden. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich direkt im Ort. Alle sind in ungefähr 10 Minuten zu Fuss erreichbar.

Trotz des naturnahen Umfelds ist Aadorf verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Winterthur und Wil SG erreichen sie mit der S12 und S35 im Halbstundentakt binnen 20 Minuten. Auch Frauenfeld ist bequem mit dem Bus erreichbar.

Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sorgen zudem für eine schnelle Erreichbarkeit abseits des öffentlichen Verkehrs. Die nahegelegenen Städte sind in 15 bis 25 Fahrminuten erreichbar, Zürich sowie der Flughafen Zürich in rund 30 bis 40 Minuten.

Zahlen und Fakten Gemeinde Aadorf



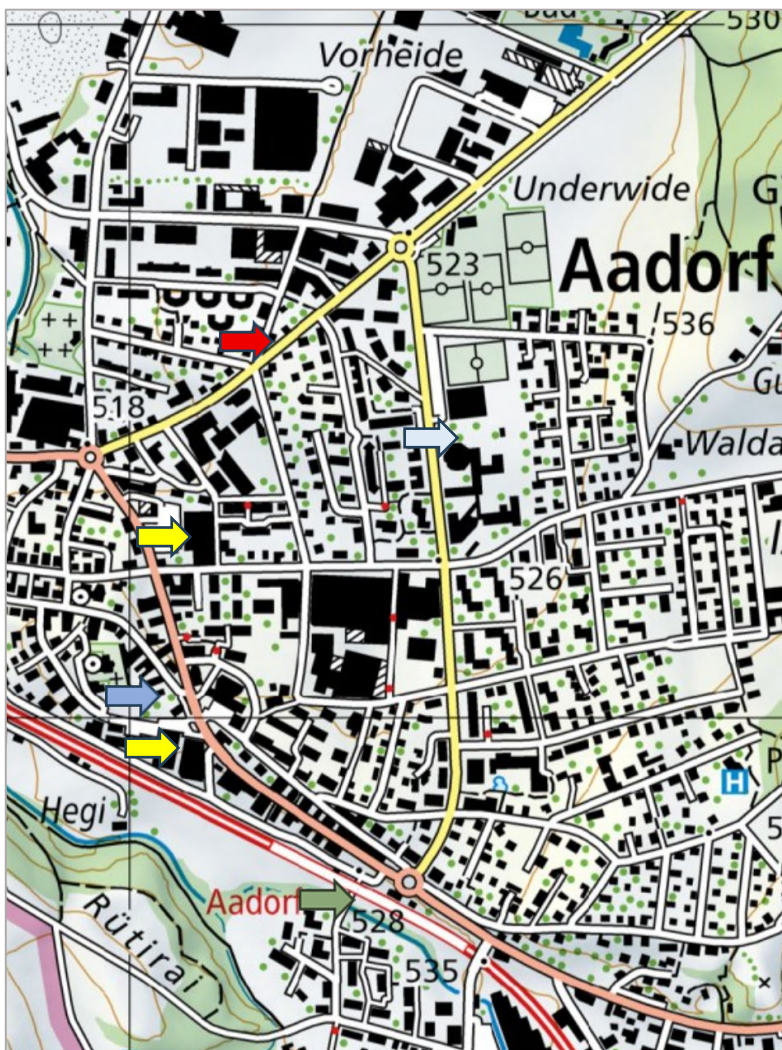
Einwohnerzahl	9'856
Fläche	20 km ²
Arbeitsstätten	über 100
Steuerfuss nat. Pers.	264 % (ohne Kirchen)
ÖV	S12 Wil – Brugg AG S35 Winterthur – Wil (Turbo)
Autobahnanschluss	Bus 834 Ettenhausen TG – Aadorf – Frauenfeld A1 Matzingen / Aadorf 5 km






Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Ifangstrasse 2 im nördlichen Teil von Aadorf, am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbezone in der Wohnzone W2B. Die südöstlich angrenzende Wittenwilerstrasse, welche als Ausfallstrasse in Richtung Autobahn dient, verursacht gewisse Lärmimmissionen. Die Besonnung des gesamten Grundstückes ist gut.

Der Bahnhof Aadorf liegt rund 1'000 m entfernt; dort befindet sich auch die nächste Bushaltestelle. Die Autobahnauffahrt Matzingen (A1) ist lediglich 2,7 km entfernt.

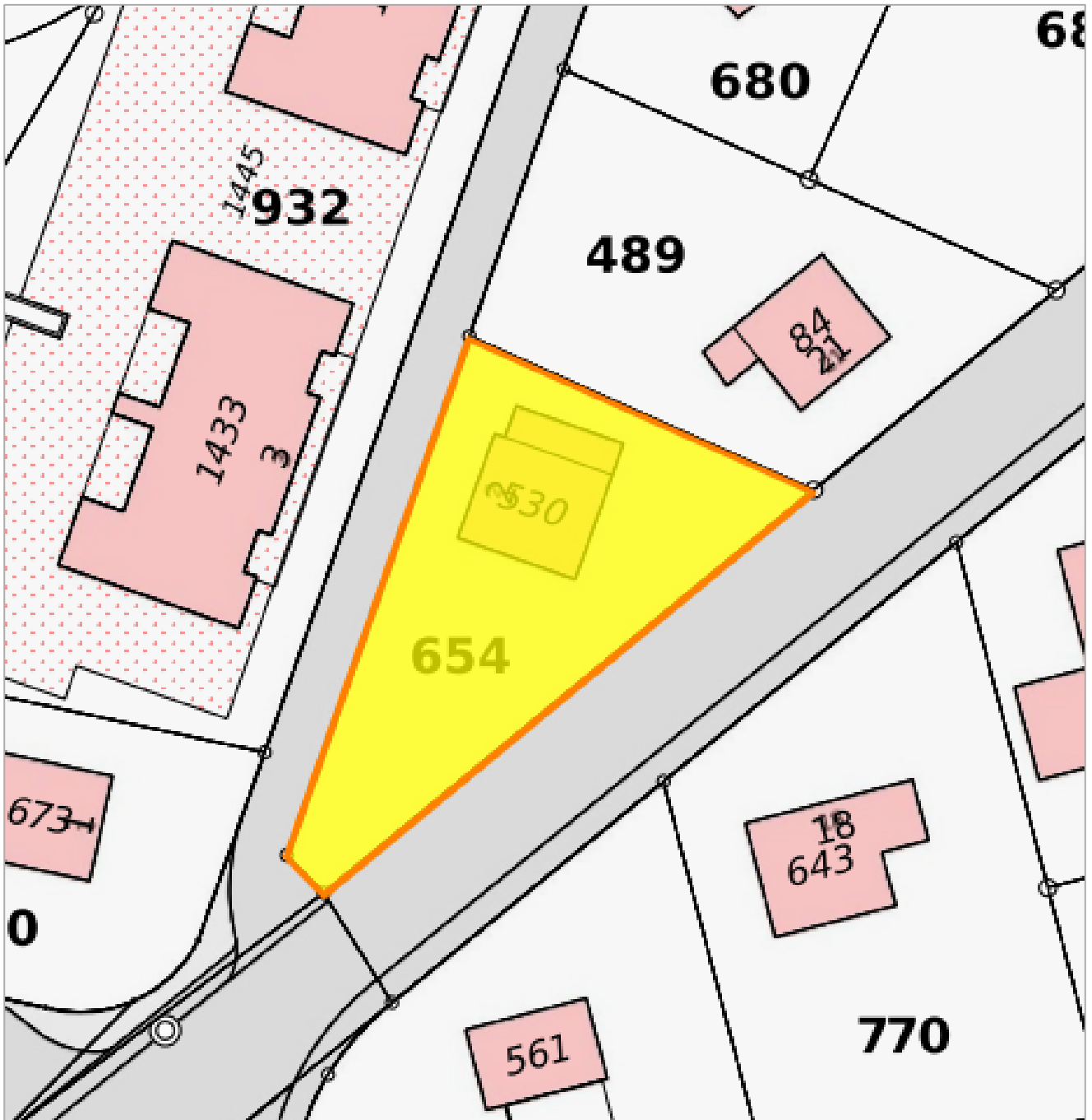
Aadorf bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten sowie die Primarschule bis zur 3. Klasse befinden sich an der Schulstrasse in einer Entfernung von rund 850 m. Die Primarschule ab der 4. Klasse sowie die Sekundarschule liegen ca. 650 m entfernt. Diverse Detaillisten, Grossverteiler, Banken, die Post und die Gemeindeverwaltung befinden sich innerhalb von etwa 750 m.



-  Primarschule bis 3. Klasse
-  Primarschule ab 4. Klasse sowie Sekundarschule, Hallenbad
-  Bahnhof
-  Einkauf (Coop, Migros)
-  Verkaufsobjekt

Situation Grundstück / Katasterplan

Das ebene Grundstück weist eine spitzwinkelähnliche Form auf. Nördlich angrenzend befindet sich ein identisches Einfamilienhaus aus derselben Bauperiode. Südwestlich wird das Grundstück durch die Ifangstrasse und südöstlich durch die Wittenwilerstrasse begrenzt. Der Hauszugang und die Erschliessung erfolgt ab der Ifangstrasse (Parkplatz). Ein weiterer Zugang besteht über die Wittenwilerstrasse (Garageneinfahrt).



Konstruktion / Ausbau / Zustand

Allgemein

Das im Jahr 1956 in Holzständerbauweise errichtete Einfamilienhaus entspricht dem für jene Zeit typischen Architekturstil. Mit einer Nettowohnfläche von rund 135m² erfüllt es den auch heute noch geltenden Wohnstandard für eine Familie. Die Haupt- und Nebennutzflächen verteilen sich auf zwei Wohngeschosse sowie ein Unter- und ein Kehlgeschoss.

Im Laufe der Jahre wurde die Liegenschaft durch Anbauten (Eingangsbereich und Terrassenanbau) erweitert und in mehreren Etappen modernisiert. Entsprechend präsentiert sich das Gebäude insgesamt in einem gut unterhaltenen Zustand.

Konstruktion

1.5-stöckiger Bau, Hauptbau vollständig unterkellert, Kellerumfassungswände und Kellerdecke Nordost in Beton, sonst Holzbalkenlage, Oberbau in Holzständerkonstruktion, Fassaden mit Eternitschindeln verkleidet, bis zum First isoliertes Satteldach mit Unterzug und Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer, Ortgangbretter mit Eternit verkleidet.

Eingangs- und Abstellraumanbau in Massivbauweise, Fassaden verputzt.

Sitzplatzanbau mit Unterbaukonstruktion in Beton.

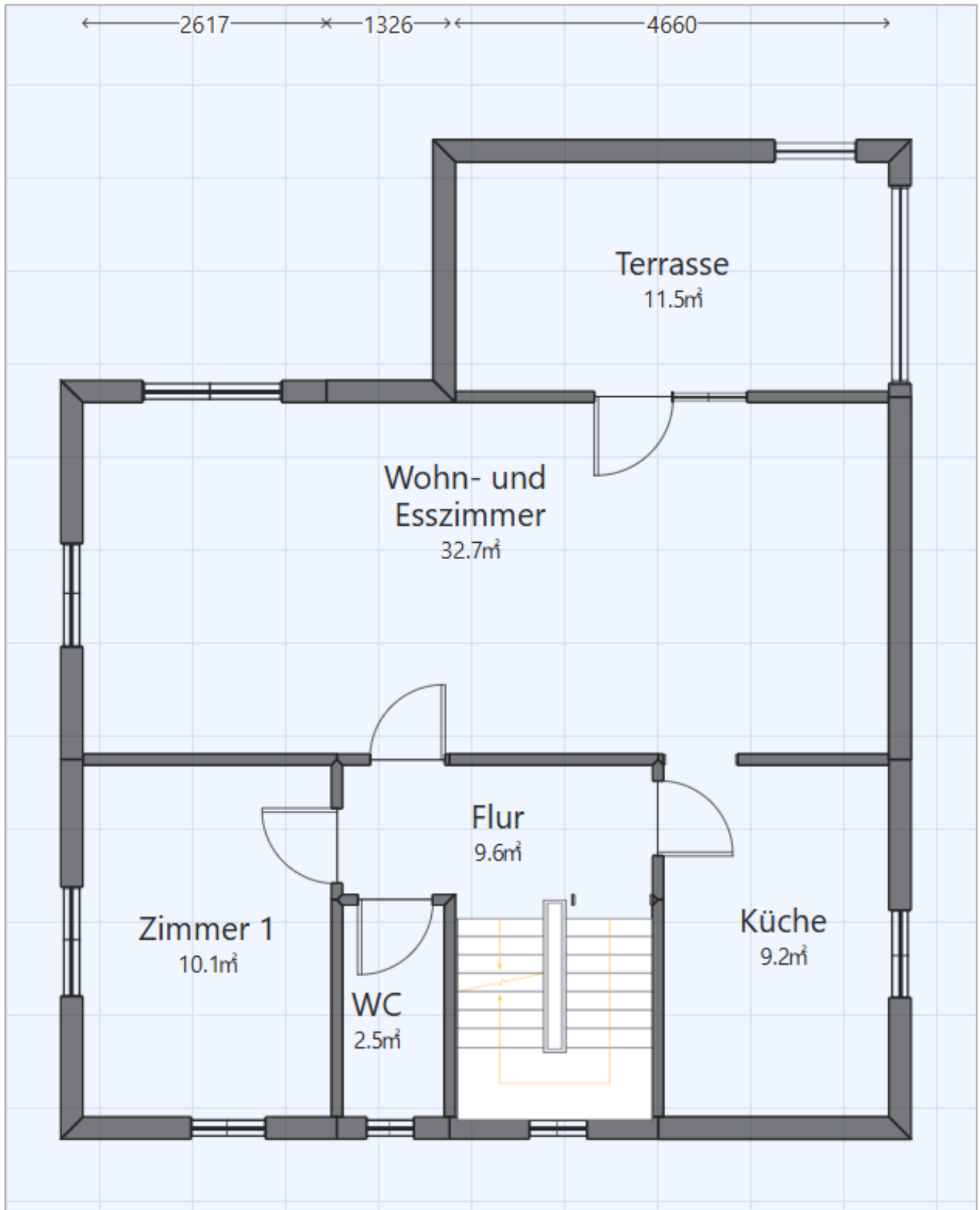
Ausbau:

- Bodenbeläge: Fliesen, PVC, Laminat usw.
- Wandbeläge: Fliesen, Abrieb usw.
- Deckenbeläge: Abrieb, Weichpavatex usw.
- Fenster: IV-Kunststofffenster ca. 25- bis 30-jährig
- Beschattung: Südfassade Alu-Jalousieläden, sonst Holz-Jalousieläden, Terrasse mit Markise

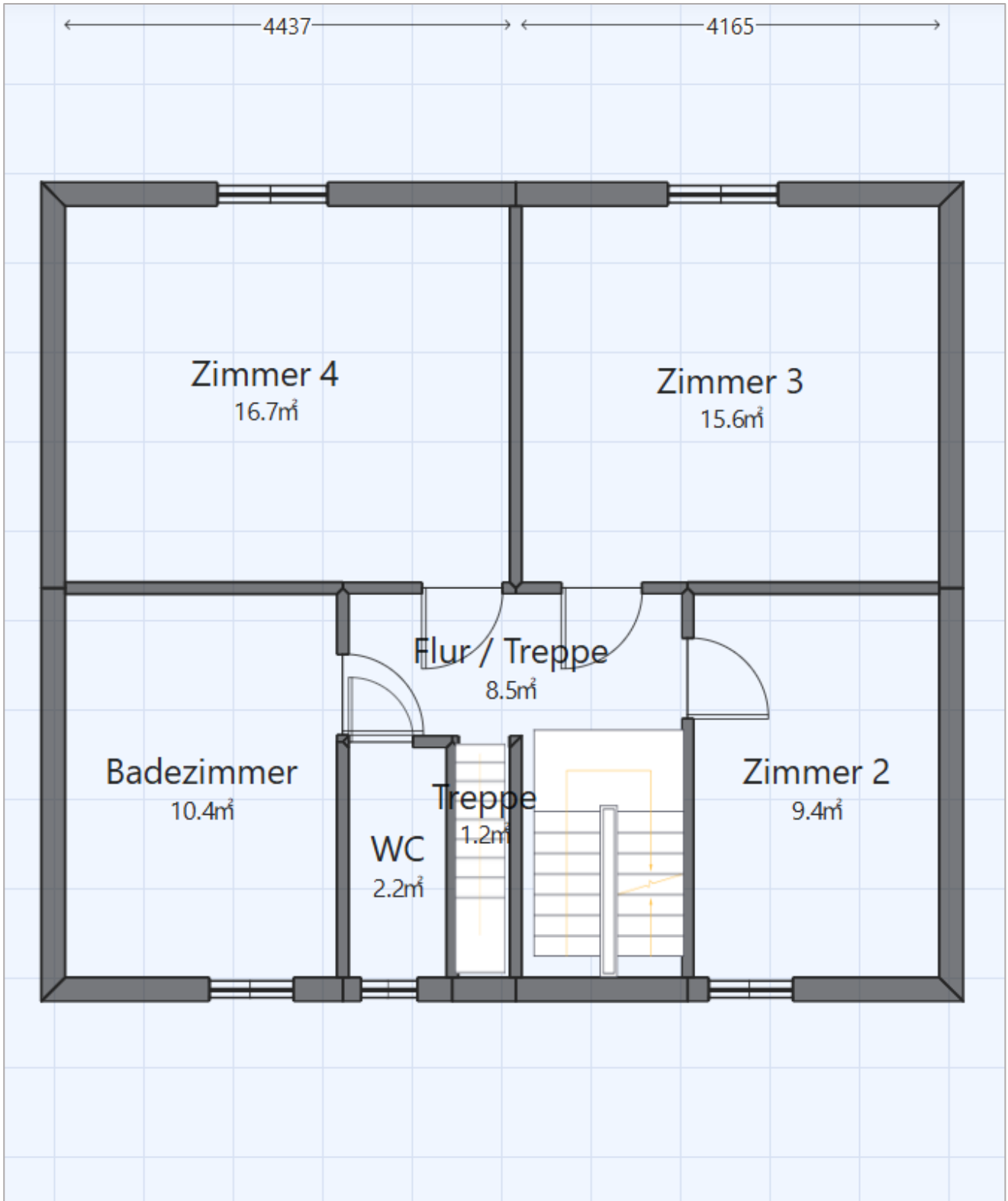
Technik:

- Heizen: Kachelofen im Wohnzimmer, Elektro-Bodenheizung im Bad, sonst Elektro-Einzelspeicher
- Warmwasseraufbereitung durch Elektro-Boiler
- Elektroinstallationen: Bis auf das Elektrotabelleau weitgehend 2011 erneuert

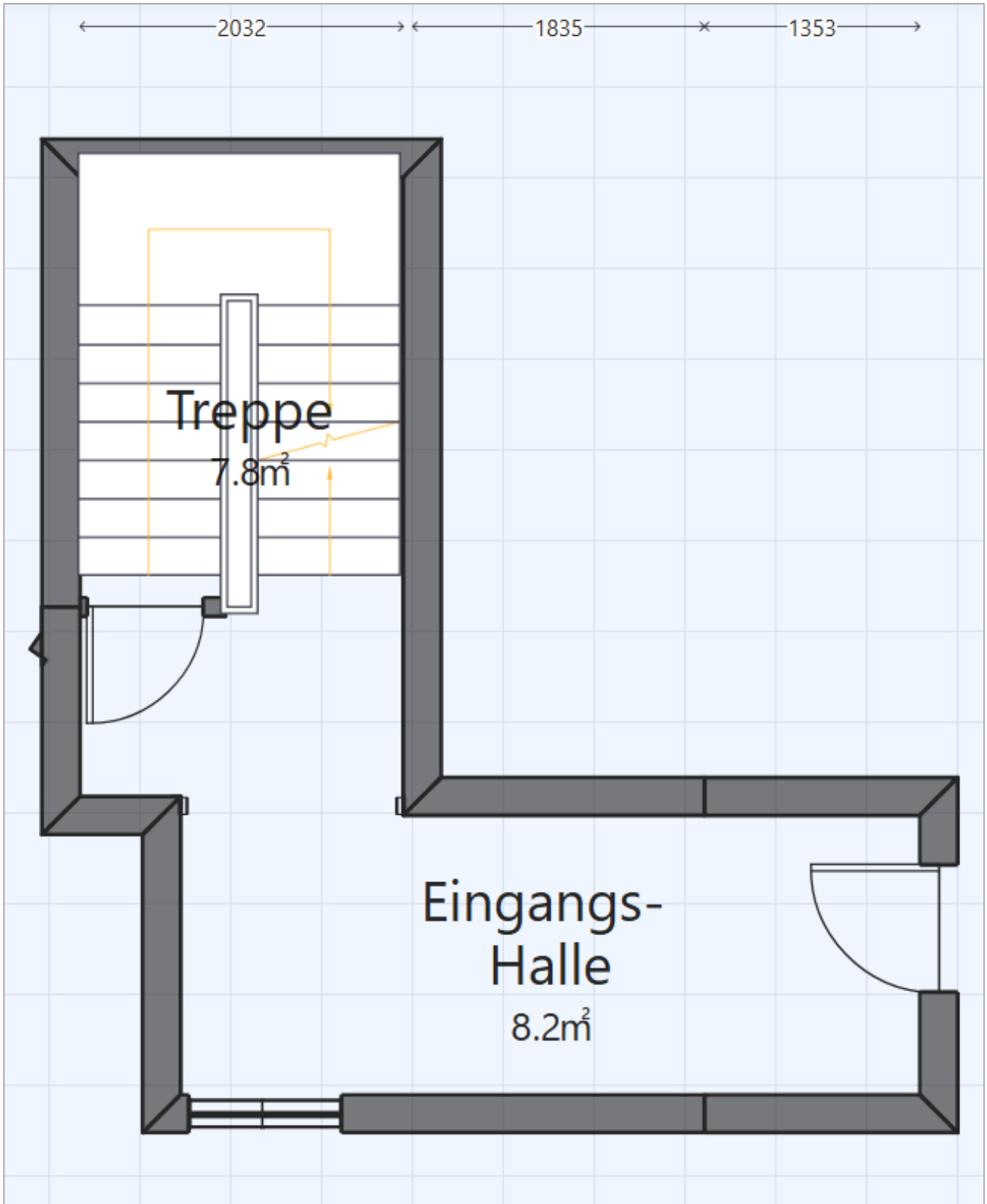
Erdgeschoss



Obergeschoss



Eingangsgeschoss



P.P. CH-8510
Frauenfeld

A. DIE POST
-PRIORITY



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

Frauenfeld, 26. Juli 2022

Police 2022

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

Vers.-Nr.	01/1/530	Baujahr	1956
Gemeinde	Aadorf	Ortsteil	Aadorf
Parzellen-Nr.	00654		
Lage	Ifangstrasse 2		
Bezeichnung	22 / Wohnhaus / Geräteschopf		
Eigentümer			
Verwalter			
Vers. Wert	CHF 499'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	731 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude			CHF 0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.14
Schätzung vom	17.09.2014 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Marcel Wilfried Künzler Konrad Haltiner

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert	- Kachelofen
Nicht versichert	- Betriebseinrichtungen Coiffeursalons - Parabolantenne - Geräteunterstand - Sonnenstoren

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
Direktion



Milos Daniel
Direktor

Grundbuchamt und Notariat Münchwilen
Gemeindeplatz 1
8355 Aadorf

Thurgau 



Grundbuchauszug

Grundbuch Aadorf

Liegenschaft Nr. 654

Plan Nr. 116, Aadorf
Gesamtfläche 633 m², Wohnhaus Vers.Nr. 011.530, Ifangstrasse 2 [93 m²]
Gartenanlage [540 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Erbgang 03.06.2022 Beleg 1562m

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 713.b551
Nahrückungsrecht Papier-Namenschuldbrief Nr. 713.b551
17.04.1974 Beleg 66b

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Aadorf, 23.06.2025

Grundbuchamt und Notariat Münchwilen
Der Grundbuchverwalter


Michael Hermann



Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 890'000.- (aktuelles Schätzungsgutachten)
Angebot	per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung an Hux AG, Martin Huber, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. martin.huber@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	Sofort bzw. nach Vereinbarung.
Anzahlung	CHF 25'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Martin Huber
Notarpatentinhaber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / martin.huber@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Fotos



Eingangsbereich



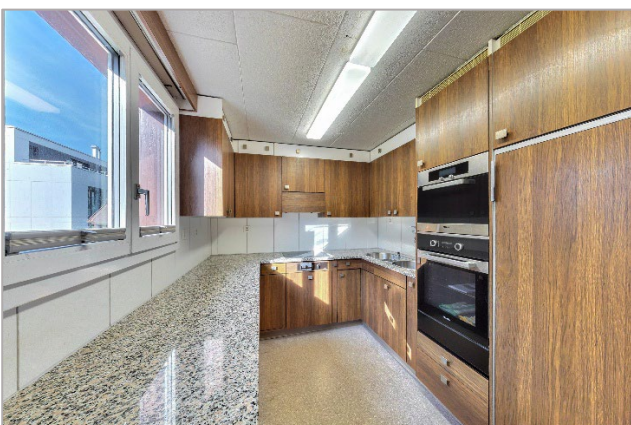
Eingang (Blick zum Kellerabgang)



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer auf Terrasse und Garten



Küche



Küche (Blick Richtung Wohnzimmer)



Bad OG



Bad OG



OG



OG



Zimmer EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG

