

REITSPORTIMMOBILIE MIT 3 WOHN EINHEITEN, HALLE UND SANDPLATZ

Kapazität für mindestens 20 Pferde, eine vollisolierte Reithalle, befestigter Auslaufplatz, Sandplatz sowie sehr grosse Weideflächen im Kanton Thurgau



Willkommen in Engwilen

Wäldi liegt am Südhang des Seerückens abseits der Landstrasse Müllheim–Tägerwilen. Zur Gemeinde gehören auch die Ortschaften Engwilen, Gunterswilen Hattenhausen, Hefenhausen, Lipperswil und Sonterswil. In Hefenhausen befindet sich der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Die Gemeinde ist noch stark ländlich geprägt. Wanderwege, Radwege, Erholungsräume und der Bodensee liegen direkt vor der Haustüre. Verkehrstechnisch gut erschlossen mit, Weinfeldern oder Frauenfeld; der Autobahnanschluss Müllheim ist in 5 Minuten problemlos zu erreichen.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist mit zwei Primarschulen, einem Kindergarten, Kirchen in Lipperswil und Wäldi, verschiedenen Läden und diversen Restaurants sowie ein 18-Loch Golfplatz mit Hotel, auf einem hohen Standard.



Makrolage

Die Gemeinde profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bodensees, einem der größten Seen Europas. Dadurch eröffnet sich den Bewohnern und Besuchern ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten, darunter Wassersportarten, Bootsfahrten und erholsame Spaziergänge entlang der Uferpromenade. Für Pendler und Reisende ist Engwilen gut angebunden. Die Gemeinde liegt in der Nähe der Autobahn A7 und bietet somit eine bequeme Anbindung an größere Städte wie Winterthur und Zürich.

Am schnellsten erreichbare Zentren von Engwilen (Wäldi) (öffentlicher Verkehr)

Fahrzeit nach Kreuzlingen 28 Min.
 Fahrzeit nach Frauenfeld 33 Min.
 Fahrzeit nach Romanshorn 40 Min.
 Fahrzeit nach Winterthur 55 Min.
 Fahrzeit nach Zürich HB 80 Min.

Am schnellsten erreichbare Zentren Engwilen (Wäldi) (motorisierter Individualverkehr)

Fahrzeit nach Kreuzlingen 13 Min.
 Fahrzeit nach Frauenfeld 19 Min.
 Fahrzeit nach Wil (SG) 24 Min.
 Fahrzeit nach Winterthur 27 Min.
 Fahrzeit nach Zürich 49 Min.



Infrastruktur



Schulen und Ausbildung

1. Schulhaus	1.9 km
🚶 32 min 🚲 12 min 🚗 4 min	
2. Schulhaus Sonterswil	1.9 km
🚶 30 min 🚲 9 min 🚗 5 min	
3. Primarschule Neuwilen	2.8 km
🚶 44 min 🚲 12 min 🚗 4 min	
4. Geko Schule AG	3.6 km
🚶 59 min 🚲 20 min 🚗 6 min	
5. Paul Reinhart Schule	3.6 km
🚶 44 min 🚲 10 min 🚗 5 min	



Einkauf

1. Volg Märstetten	3.6 km
🚶 44 min 🚲 10 min 🚗 5 min	
2. Prima Raperswilen	4.5 km
🚶 70 min 🚲 23 min 🚗 8 min	
3. Coop	5.1 km
🚶 75 min 🚲 20 min 🚗 11 min	
4. Migros Supermarkt	5.2 km
🚶 81 min 🚲 22 min 🚗 11 min	
5. ALDI SUISSE	5.4 km
🚶 89 min 🚲 23 min 🚗 9 min	



Öffentlicher Verkehr

1. Engwilen, Hauptstrasse	357 m
🚶 7 min 🚲 3 min 🚗 1 min	
2. Sonterswil, Volg	1.5 km
🚶 23 min 🚲 7 min 🚗 3 min	
3. Wäldi, Dorfplatz	2 km
🚶 30 min 🚲 10 min 🚗 4 min	
4. Hugelshofen, Langgasse	2.3 km
🚶 55 min 🚲 16 min 🚗 6 min	
5. Hugelshofen, Unterdorf	2.5 km
🚶 52 min 🚲 15 min 🚗 6 min	





Infrastruktur Wohnen

Dachgeschoss:

Die sehr grosszügige 6 ½-Zimmer-Wohnung im offenen Loftstyle gehalten, ist 2-stöckig und hat sehr hohe Raumhöhen. Die Wohnfläche von ca. 360 m² und der hochwertige Ausbaustandard bieten exklusives Wohnambiente mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne.

Ausserdem hat diese Einheit 2 Nasszellen und ein separates Gäste-WC. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren und Bodenheizung.





Lifтанlage:

Das Dachgeschoss und das 2. Obergeschoss erreichen sich nicht nur über die geschützte Aussentreppe, sondern auch bequem mittels Lifts mit einer Grösse von bis zu 9 Personen.



2. Obergeschoss:

Diese schöne 3 ½-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche hat ein grosses Wohn- und Esszimmer mit moderner Küche, 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche/WC. Diese Einheit könnte zum Beispiel für eine 2-Generationen-Wohnmöglichkeit genutzt werden oder auch eine Vermietung wäre problemlos möglich.

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich mit gesondertem Eingang ein Büro mit einem Sitzungs- oder Schulungszimmer.





1. Obergeschoss:

Auf diesem Stock befindet sich eine zweckmässige und schöne 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche. Das Raumprogramm beinhaltet eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche/ WC und ein separater Abstellraum. Diese Einheit eignet sich perfekt für Ihre Mitarbeiter.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich der Heizungsraum mit einer neuen Öl-Zentralheizung (4'000 Liter Tank).





Infrastruktur Pferde

Sportstall

Im Wohn-Gebäudekomplex befindet sich im EG auch der Sportstall mit 6 Auslaufboxen. Die Boxen, wie auch die Stallgasse, sind mit vollflächigen Gummiböden ausgelegt. Die Ausläufe sind befestigt und mit Gummiplatten ausgestattet. Die Tränkeleitungen sind elektrisch beheizt und mit einer Umwälzpumpe versehen, sodass nichts eingefrieren kann. Ausserdem gibt es zwei grosse beheizte Sattelkammern, ein separater Decken-/Materialraum, WM/TU für die Mieter und das Personal sowie ein grosses Solarium der Marke Summerwind. Die grosse Tenne ermöglicht Ihnen das Lagern von Heu und Stroh auch in grösseren Mengen. Vom Stallgang haben Sie direkten Zugang in die Reithalle. Natürlich gibt es auch einen hohen und breiten Aussenzugang.

Die zwei grossflächigen Putz- und Waschplätze verfügen über Warmwasser und sind ebenfalls mit vollflächigem Gummiböden versehen. Das Horsegym-Laufband 2000 befindet sich auch in diesem Stallbereich und es ist eben begehbar (im Boden eingelassen). Daher bietet es die grösstmögliche Sicherheit. Es wurde bewusst im Innenbereich positioniert, sodass man die Pferde auf dem Laufband immer gut im Blickfeld hat.

Reithalle, Aussenplätze und Weiden

Die Reithalle (17 m x 40 m) hat eine Tretschicht Quarzsand mit Fasern und Vlies-Schnitzel. Die Halle ist voll isoliert und direkt vom Stallgang zugänglich.

Der Allwetter-Auslaufplatz (20 m x 28 m) ist mit einer Futterraufe und einer beheizbaren Tränke ausgestattet. Aufgebaut ist dieser Platz mit einer Kofferung, einer Drainage, Eco-raster und kalkarmen Sand.

Im Anschluss befindet sich der zweite Sandplatz/Reitplatz (21 m x 38 m). Hier ist der Aufbau wie folgt:

- Kofferung
- Drainage
- Otto-Matten
- Tretschicht Quarzsand mit Fasern und Vlies-Schnitzel

Sämtliche Weiden sind mit Tränken ausgestattet und mit jeweils 3 Bändern eingezäunt. Die Aussenzäune sind zusätzlich mit einer Halblatte gesichert. Die einzelnen Weiden sind über 2 befestigte Auftriebswege erreichbar.





K



Stutenstall (freistehend, autonom bewirtschaftbar)

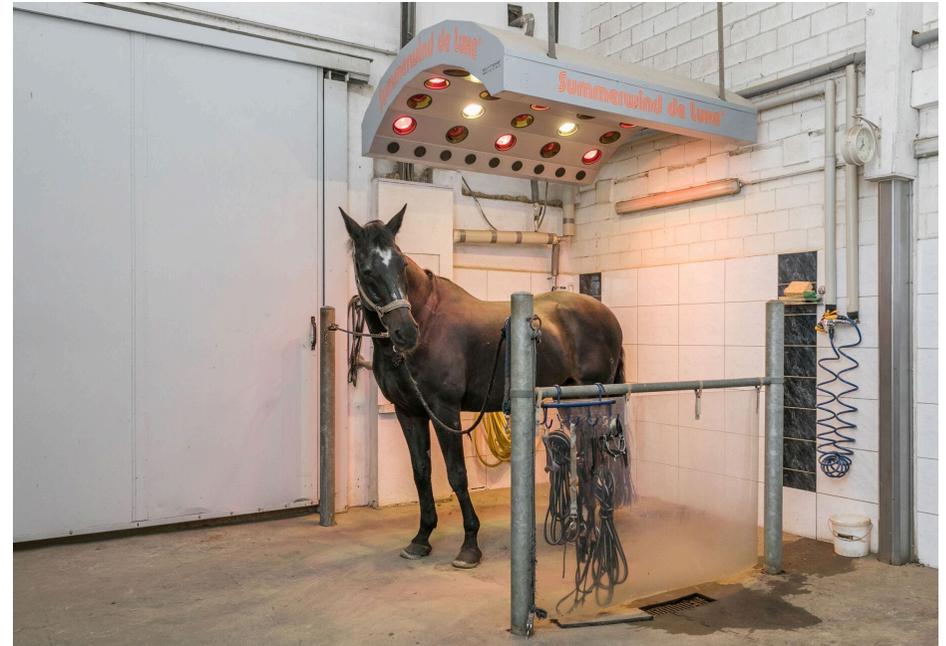
Im diesem freistehenden Gebäude sind die 8 Auslaufboxen und eine zusätzliche Grossboxe 8 x 4 m untergebracht. Auch hier ist der Wasch- und Putzplatz mit Warmwasser ausgestattet und der ganze Stall ist vollflächig mit Gummiboden ausgelegt (inkl. Futtervorratsplatz). Die Ausläufe sind mit herkömmlichen Verbundsteinen befestigt. Alle Leitungen der Tränken sind elektrisch beheizt (Thermostat-Steuerung) und mit einer Umwälzpumpe versehen. Die Mistgrube ist betoniert und fasst ein Volumen von ca. 50 m³ und der separate Jauche-Kunststofftank 7'500 lt.





Laufstall hinter der Reithalle

Der Laufstall, respektive die 3 offenen Grossboxen befinden sich hinter der Reithalle und bieten hohe Unterstände mit befestigtem Untergrund und Teilflächen mit Verbundssteinen. Die Laufflächen sind mit Sand belegt. Dieser Stallteil ist eine perfekte Lösung für Ihre Jungpferde oder Rentner.











Allgemein

Objektart	Reitsportimmobilie
Anzahl Wohneinheiten	3
Etagen	3
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Baujahr	1956
Renovationsjahr	2010
Zone	Dorfzone 2'073 m2 (aus dem BGGB entlassen), Landwirtschaftszone 31'840 m2 (dem BGGB unterstellt)
Grundstücksfläche	33'913 m ²
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	Auf Anfrage

ii Fakten und Zahlen

Infrastruktur Wohnen

- DG: Sehr grosszügige 6 ½-Zimmer-Wohnung ca. 360 m² (hochwertiger Ausbaustandard)
- 2. OG: 3 ½-Zimmer-Wohnung ca. 85 m²
- Büro mit Schrankwand und Sitzungs- oder Schulungszimmer
- 1. OG 1-Zimmer-Wohnung ca. 40 m²
- EG: Heizungsraum, neue Öl-Zentralheizung, 4000 lt Tank

Infrastruktur Diverses

- Grosser Carport (für 2 Autos)
- Breites Einfahrtstor
- Hauptparzelle hundegerecht eingezäunt

Infrastruktur Pferde

- 6 Auslaufboxen
- 2 Sattelkammern und Decken/Materialraum
- grosses Solarium Marke Summerwind
- 2 Putz- und Waschplätze mit Kalt- und Warmwasser
- Laufband Marke Horsegym 2000
- Reiterstube mit Küche, Sattelkammern und WC, beheizt
- Grosse Tenne für Heu- und Strohlager
- Waschküche
- 8 Auslaufboxen + 1 Grossboxe 4 m x 8 m (freistehendes Gebäude)
- Wasch-/Putzplatz mit Kalt- und Warmwasser
- Mistgrube
- 3 offene Grossboxen (hinter Reithalle)
- Reithalle vollisoliert (17 m x 40 m) Quarzsand mit Fasern und Vlies-Schnitzel
- Allwetter Sandplatz für Freilauf (20 m x 28 m) mit kalkarmem Sand
- Reitplatz (21 m x 38 m) Quarzsand mit Fasern und Vlies-Schnitzel
- grosszügige Weiden mit befestigten zwei Auftriebswegen und Selbsttränken

Situation



1. 6.5-Zimmer-Dachwohnung (ca.360 m²)
2. 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG (ca. 85 m²)
3. 1-Zimmer-Studio im 1. OG (ca. 40 m²)
4. Reitstube, Sattelkammer, Stall WC (beheizt)
5. Stall mit 6 Auslaufboxen
6. Carport für 2 PKW
7. Reithalle vollisoliert (17 m x 40 m)
8. Laufstall hinter Reithalle (3 offene Grossboxen)
9. Stall mit 8 Auslaufboxen + 1 Grossbox (4 m x 8 m)
10. Allwettersandpaddock (20 m x 28 m)
11. Sandplatz (21 m x 28 m)
12. Weiden



Verkaufsmodalitäten

Steuer	Grundstückgewinnsteuer zu Lasten der Verkäuferschaft mit Sicherstellung
Handänderungssteuer	1 % vom Vertragswert zu Lasten Käuferschaft

Handänderungsgebühren	4 ‰ vom Vertragswert* min. Fr. 100.- max. Fr. 20'000.- zu Lasten Käuferschaft
Beurkundungs- und Notariatskosten	1 ‰ vom Vertragswert* min. Fr. 100.- max. Fr. 5'000.- je zur Hälfte Verkäuferschaft/Käuferschaft

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!



IMMOLEADER

IMMOLEADER Immobilien GmbH
Bösch 80B
CH-6331 Hünenberg
041 711 77 94
reitsportimmobilien.ch



Rahel Burri
Sekretariat/ Verkauf
Reitsportimmobilien/
Wohnimmobilien



Jürg Giedemann
Geschäftsinhaber