



GRUNDSTÜCK MIT HAUS UND GARAGE
8255 Basadingen-Schlattingen

Amatista
Real Estate



Einmaliges Angebot mit grossem Potenzial
in 8255 Basadingen-Schlattlingen
lässt alle Möglichkeiten offen
für einen Umbau oder Neubau.

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENZIAL

Highlights

- Schöne Terrasse und Garten hinter dem Haus
- Hohes Entwicklungspotenzial
- Haustechnik teilweise saniert
- Familienfreundliche Lage

Hier kann Ihr Traum-Objekt entstehen

Dieses freistehende Einfamilienhaus im kleinen Dorf Schlattingen bietet die perfekten Voraussetzungen, um ein tolles Eigenheim zu schaffen. Das Grundstück ist sowohl gut am Verkehr angeschlossen als auch an naturnaher Lage. Durch Um- oder Neubau kann das bestehende Gebäude mit Doppelgarage und Abstellplatz wieder zu einem zeitgemässen Zuhause entwickelt werden. Im jetzigen Zustand profitieren Sie im Erdgeschoss von einem grossen Wohnraum inkl. Cheminée mit angrenzender Terrasse, einer Küche, einem Gäste WC; im Obergeschoss von drei Schlafzimmern, sowie einer Nasszelle mit Dusche und WC; zusätzlich im Dach von einem Estrich und im Untergeschoss von einem geräumigen Keller mit 5 Räumen für viel Stauraum. Die ursprüngliche Wärmezeugung der Liegenschaft wurde bereits durch eine Wärmepumpe ersetzt. Die Terrasse und der Garten befinden sich auf der von der Strasse abgewandten Seite und schafft entsprechende Privatsphäre.

Für detaillierte Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

ECKDATEN

ADRESSE	Hauptstrasse 26, 8255 Basadingen – Schlattingen
OBJEKT	4.5 – Zimmer Einfamilienhaus (freistehend) mit Garage
BAUJAHR	1983 Einfamilienhaus, 1996 Garage, 2006 Renovation EFH
GRUNDSTÜCKFLÄCHE	602 m ² (EFH 67m ² , Garage 51m ² , Garten 484 m ²)
WOHNFLÄCHE IST	EFH: ca. 93 m ² NWF und ca. 89 m ² Nebenräume im Untergeschoss,
GEBÄUDEVOLUMEN	EFH* 794 m ³ , Garage* 204 m ³ (*gemäss Gebäudeversicherung)
GRUNDSTÜCK	Kataster-Nr. 2662 [08/3/285: EFH 08/3/337: Garage]
ZUSTAND	Ausbau im Aussen- und Innenbereich nicht mehr zeitgemäss
PARKIERUNG	Doppel-Garage sowie seitlicher Vorplatz für ein Fahrzeug
EIGENTUMSÜBERTRAGUNG	Nach Vereinbarung
BAUZONE / AUSNUTZUNG	(WA2) Wohn-/Arbeitszone 2 mittlere Dichte, (OS) Ortsbildschutzzone Empfindlichkeitsstufe III, Ausnutzung/Geschossflächenziffer: 0.80
DENKMALSCHUTZ	Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz
ALTLASTEN	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (Quelle GIS TH)
WOHNSITZ	Erstwohnsitz, ohne Nutzungseinschränkung

ECKDATEN

GRUNDBUCH

Anmerkungen:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes

06.03.1989: mit Liegenschaft Nr. 796

06.06.1996: mit Liegenschaft Nr. 796

06.06.1996: mit Liegenschaft Nr. 806

Vormerkungen:

22.07.1983: Nachrückungsrecht Papier-Namenschuldbrief

Dienstbarkeiten:

17.11.1997: Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten und zugunsten Basadingen-Schlattingen / CH527786290917 /2796 4536 / -

01.10.2014: Recht: Durchleitungsrecht für die Kanalisation

ECKDATEN

GEBÄUDE / AREAL

Konstruktion:

Wohnhaus in Massivbauweise, Zweischalenmauerwerk, UG betoniert, Giebeldach gedämmt mit Unterdach, Kehlboden nicht gedämmt, Fenster in 3-Fach Isolierverglasung (UG 2-fach), Beschattung mit Aluminiumrollläden, Spengler Arbeiten in Kupfer

Raumprogramm:

UG (> Grundfläche) mit Waschküche, 2 Keller, Hobbyraum, Werkstatt
EG mit WC, Küche und Wohnen/Essen
OG mit Diele, 3 kleineren Zimmern und DU/WC
Estrich gedämmt
Doppelgarage mit Abstellraum im Dachgeschoss

ZUSTAND

Beeinträchtigt bis intakt

STANDARD

Einfach bis mittel

AUSBAU

Leicht veralteter Ausbau

TECHNIK

Wärmepumpe mit Verteilung über Bodenheizung,
weitere Haustechnik durchschnittlich

ECKDATEN

GRUNDBUCHAUSZUG

Aktueller Grundbuchauszug auf Anfrage

BAUPOTENZIALSTUDIE

Bei Interesse kann Ihnen Amatista GmbH diese Studie intern durch einen Architekten ETH/SIA für einen pauschal Betrag erstellen.

MINDEST VERKAUFSPREIS

CHF 720'000.-

BESICHTIGUNGEN

Freitag, 19. Januar 2024 von 11:00 bis 16:00 auf Voranmeldung
Samstag, 20. Januar 2024 von 11:00 bis 16:00 auf Voranmeldung
oder nach Vereinbarung

VERKAUFSVORGEHEN

Direktverkauf

VERKAUFSVORGEHEN

INTERESSE

Kontaktieren Sie uns, um Ihre Fragen zur Immobilie zu klären und eine Besichtigung zu vereinbaren (siehe Seite 34 BESICHTIGUNGEN) . Wir begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

KAUFABSICHT

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Entscheid für Ihr neues Zuhause! Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller nötigen Unterlagen zur Seite.

RESERVATION

Um die Liegenschaft zu reservieren, ist ein Finanzierungsnachweis erforderlich. Nachdem die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet sowie die Reservationsanzahlung von CHF 20'000.- geleistet wurde, haben Sie den ersten Schritt gemacht.

KAUFVERTRAG

Gemeinsam mit dem Notariat erarbeiten wir den Kaufvertrag, welchen Sie vor Unterzeichnung zur Durchsicht erhalten werden.

VERKAUFSVORGEHEN

BEURKUNDUNG

Nach Beurkundung auf dem Notariat, wird eine weitere Anzahlung fällig,

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

resp. die Restkaufpreiszahlung, wenn gleichzeitig die Eigentumsübertragung vollzogen wird. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten und Ihnen dieses übergeben zu dürfen.

SONSTIGES

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.

VERKAUFSVORGEHEN

KAUFANGEBOT

Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes per E-Mail oder Post an:

Roberta ZLLER oder roberta.zeller@amatista.ch
AMATISTA GmbH
Postfach 110
8700 Küsnacht

Kaufangebot mit:

- Name der natürlichen oder juristischen Person
- Kaufpreis Angebot mindestens CHF 720'000.-
- Übernahmezeitpunkt
- Finanzierungsnachweis eines Schweizerischen Finanzinstitutes

VERKAUFSVORGEHEN

Der Zuschlagsentscheid liegt bei der Eigentümerschaft. Die Angebots-
höhe stellt eine wesentliche Grösse dar. Bitte beachten Sie, dass die
Liegenschaft so, wie sie sich aktuell präsentiert, verkauft wird.

Notariats- und Grundbuchgebühren werden vom Eigentümer und dem
Käufer des Objektes je hälftig bezahlt. Eine allfällige Grundstückgewinn-
steuer geht zulasten des Verkäufers. Die mutmassliche Summe der
Grundstückgewinnsteuer wird direkt vom Käufer zu Gunsten der
Steuerverwaltung einbezahlt. Preisänderung und Zwischenverkauf
bleiben vorbehalten.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigung-
termins steht Ihnen Roberta Zeller unter T +41 79 926 26 12 oder
E-Mail roberta.zeller@amatista.ch sehr gerne zur Verfügung.

Disclaimer: Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, AMATISTA GmbH, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die aufgeführten Wohnflächen setzen sich zusammen aus der Hauptnutzfläche der Wohnung inklusive wohnungsinterner Konstruktionsfläche (tragend und nicht tragend), exklusiv wohnungsinterner Funktionsfläche (z.B. Schächte) und inklusive wohnungsinterner Nebennutzfläche (z.B. Reduit). Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

WOHNEN IN BASADINGEN – SCHLATTINGEN



Eine dynamische Gemeinde in der Sie sich rundum wohlfühlen



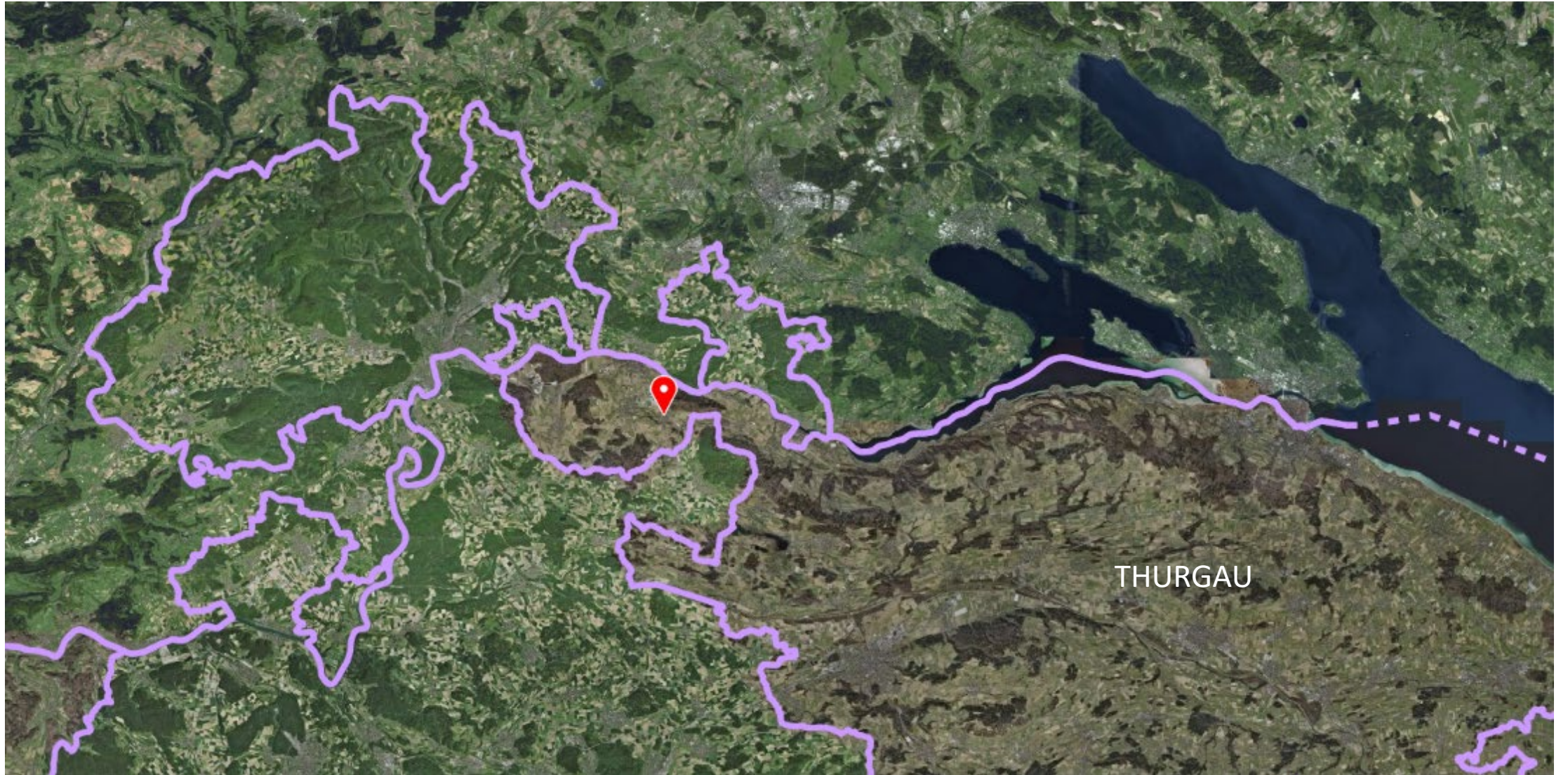
Die Gemeinde liegt im Norden des Kantons Thurgau und gehört neu zum Bezirk Frauenfeld. Die Region Diessenhofen besteht aus drei politischen Gemeinden mit rund 6'600 Einwohnern: Basadingen-Schlattingen (1'700 Einwohner), Diessenhofen (3'300 Einwohner) mit den Ortsteilen Diessenhofen, Willisdorf und St. Katharinental und Schlatt (1'600 Einwohner) mit den Ortsteilen Schlatt, Mett-Oberschlatt und Paradies. Regionales Zentrum ist die Stadtgemeinde Diessenhofen, wo sich auch die Schulanlage der Sekundarschule und die Verwaltung der Volksschulgemeinde Region Diessenhofen befindet. Die Primarschule kann in Schlattingen und Basadingen besucht werden. Ebenfalls wird in beiden Gemeindeteilen ein Kindergarten geführt.

Der Steuerfuss von Basadingen-Schlattingen lag für 2023 für die - Staatssteuer bei 109 %, - Politische Gemeinde bei 50%, - Volksschulgemeinde bei 93%. Mehr über die sympathische Gemeinde erfahren Sie unter www.basadingen-schlattingen.ch / [Steuerfüsse 2023 \(Basadingen-Schlattingen\)](#)

LAGE SCHWEIZ



LAGE THURGAU



SITUATIONSPLAN BASADINGEN - SCHLATINGEN



SITUATIONSPLAN SCHLATTINGEN



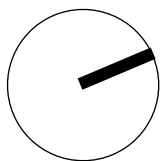
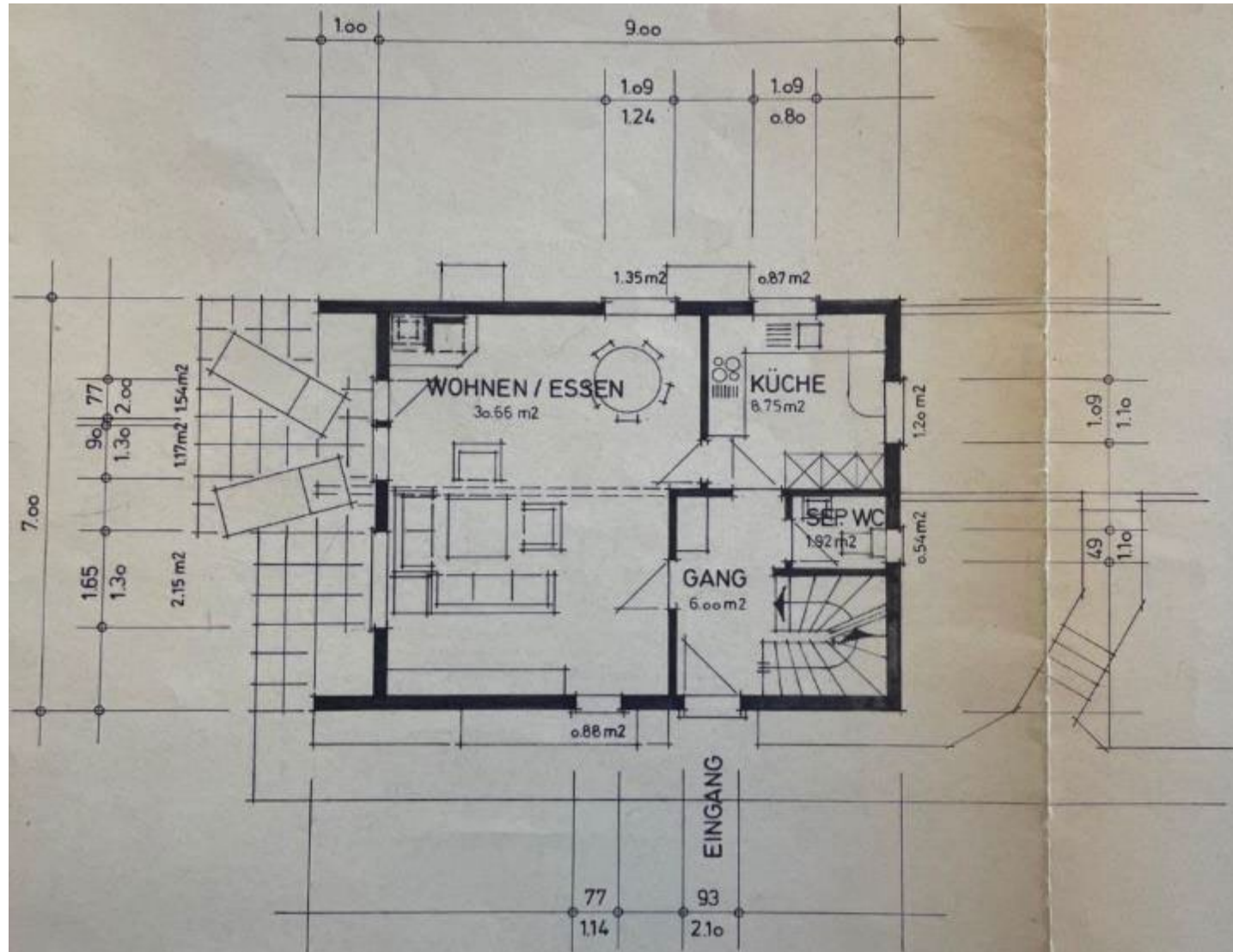
SITUATIONSPLAN PARZELLE 2662



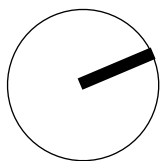
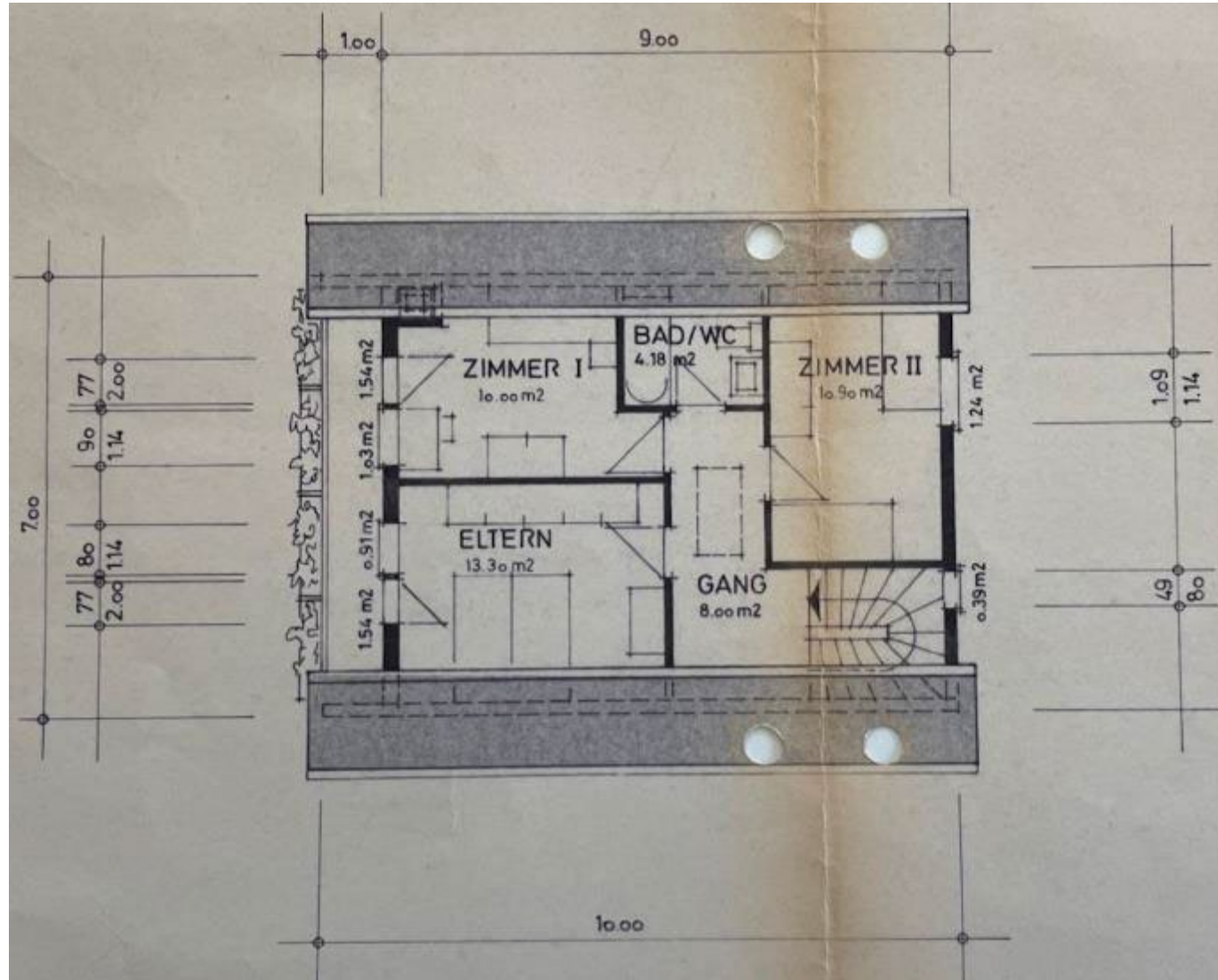
KADASTERPLAN PARZELLE 2662



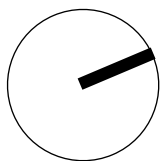
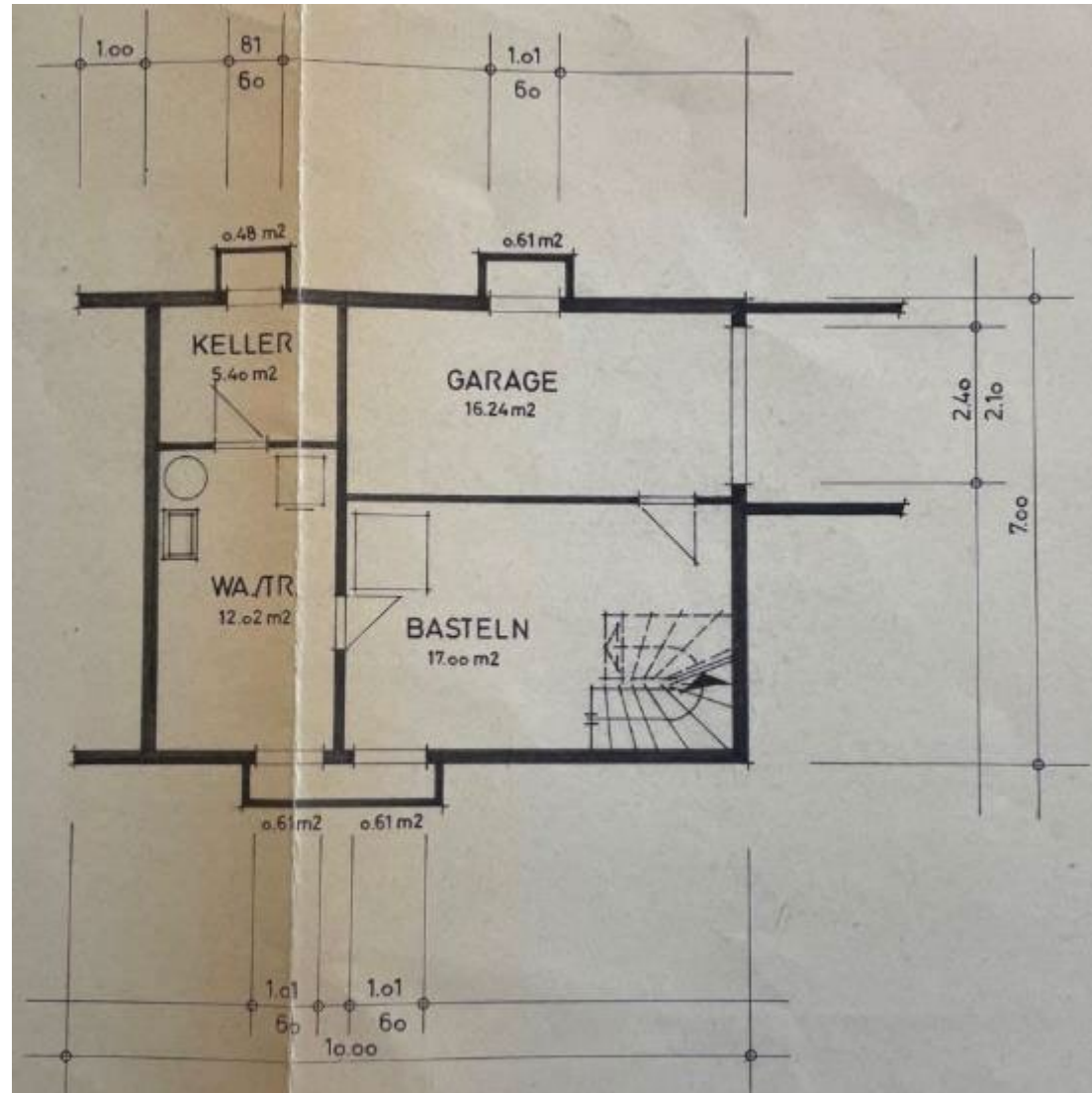
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



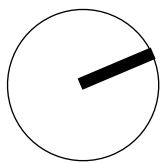
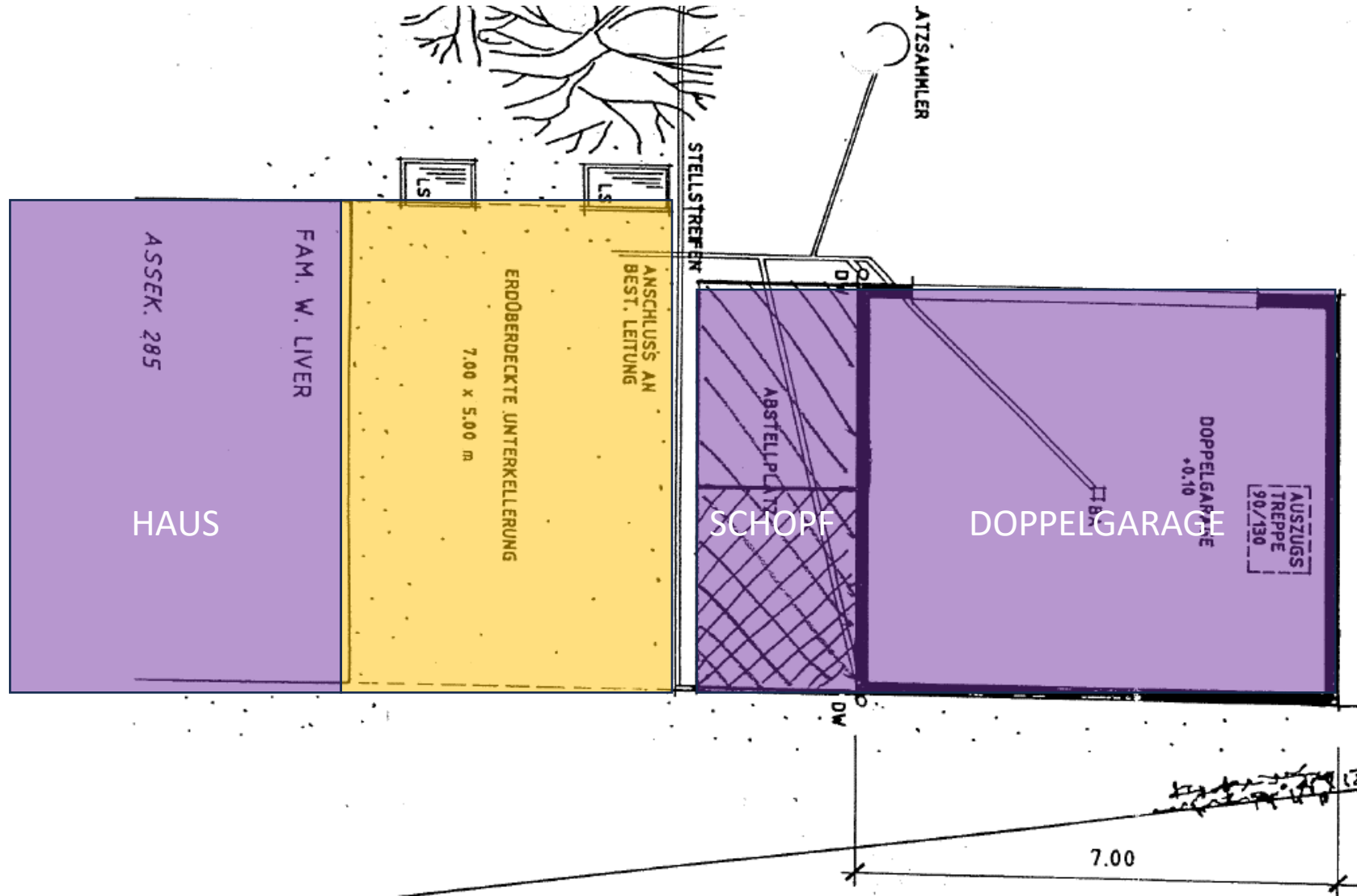
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



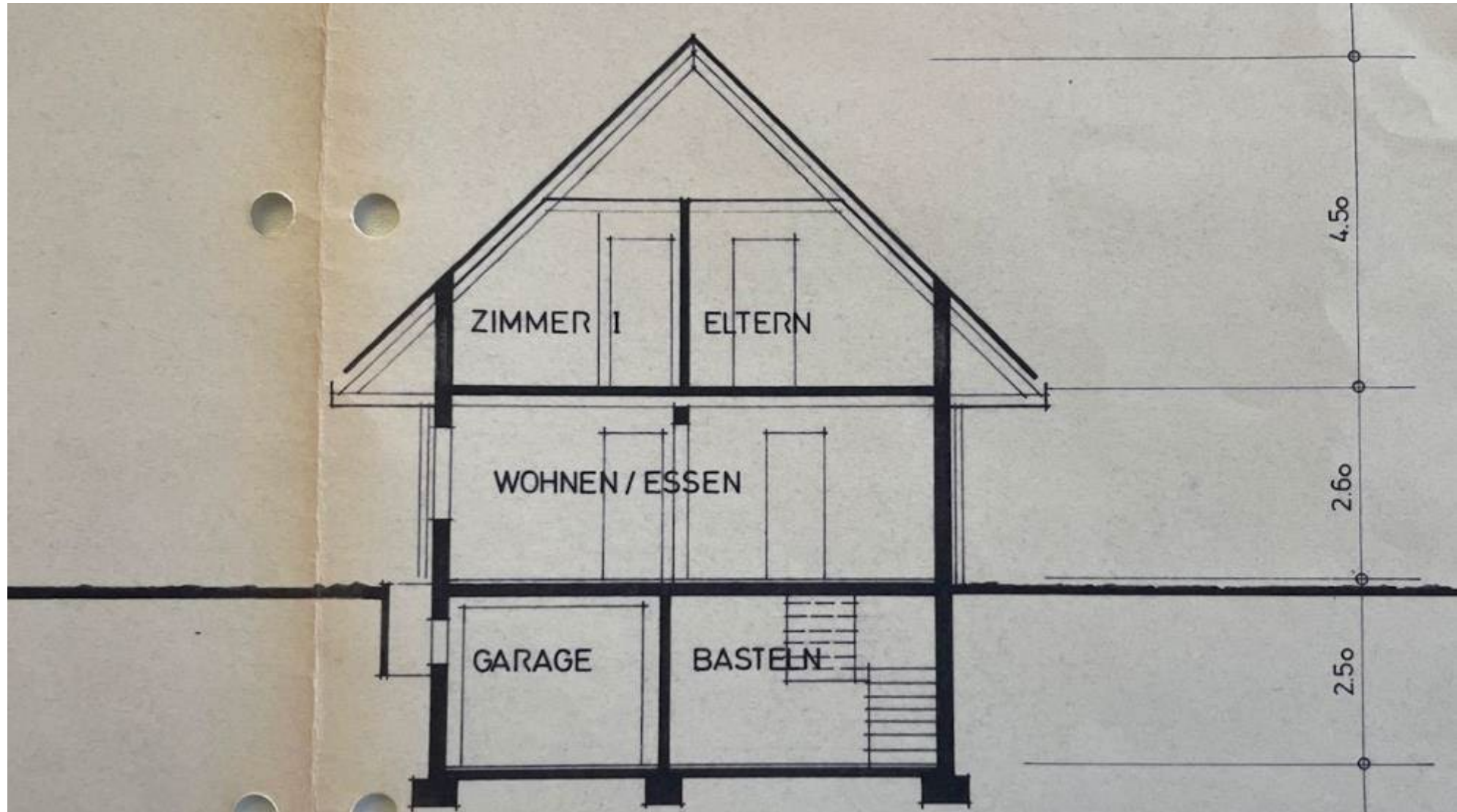
GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS (vor Umbau)



AUFSICHT UNTERKELLERUNG



QUERSCHNITT



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENZIAL

Das klassische und charmante Einfamilienhaus mit Baujahr 1983 liegt eingebettet in viel Grün mit einem sehr gut besonnten ebenen Garten, sowie teilweiser Sicht in die umliegenden Erhebungen. Der Innenausbau stammt noch mehrheitlich aus dem Erstellungsjahr und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnen. Im Obergeschoss des Einfamilienhauses befinden sich drei Zimmer, eine Dusche mit WC und der Ausgang zum Estrich. Zusätzlich befinden sich im UG drei grosse ausgebaute Räume (Bastelraum/Büro/Lager) sowie eine Waschküche. Ein Aussenparkplatz steht neben der Garage zur Verfügung. Die Lärmemissionen sind strassenseitig auf Grund der Hauptstrasse etwas erhöht. Die Doppelgarage und der Schopf schirmen die Emissionen von der Hauptstrasse ab. Das Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer sind der ruhigen Gartenseite zugewandt. Die Besonnung ist gut. Der Bahnhof und die Bushaltestelle sind in Fussdistanz (ca. 400m). Die regionalen Verbindungen nach Schaffhausen und Kreuzlingen haben eine Frequenz im Halbstundentakt. Mit dem Fahrzeug sind Sie in ca. 5 Min in Diessenhofen, in ca. 20 Min in Schaffhausen und in ca. 35 Min in Winterthur. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Diessenhofen; Restaurants und einzelne Gewerbebetriebe sind in Schlattigen vorhanden. Im Dorf gibt es einen Kindergarten und in Nachbargemeinden Schulen. Im 2006 fand eine Renovation statt. Eine Wärmepumpe wurde installiert und die Fenster (ausser im UG) und das Bad im Obergeschoss wurden auch im selben Jahr ersetzt resp. renoviert.

PERSÖNLICH FÜR SIE DA



Für Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung und Verwaltung von Immobilien sind Sie bei uns an bester Adresse.

Roberta Zeller als Ihre persönliche Beraterin freut sich, Ihnen die Immobilie und jene Details zu zeigen, die in einer Dokumentation nicht greifbar werden. Denn Leben erhält eine Wohnimmobilie erst, wenn Sie sie betreten und erfahren. Ihr Gefühl vor Ort wird über Pro oder Contra entscheiden.

Ist Ihr Interesse geweckt - Sie möchten die Immobilie besichtigen?
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

Roberta Zeller T +41 79 926 2612, robarta.zeller@amatista.ch,
www.amatista.ch, Amatista GmbH, Postfach 110, 8706 Küsnacht

Amatista Real Estate

Neugierig geworden?

INFORMATIONEN UND FOTOS ZU DIESER LIEGENSCHAFT UNTER:

WWW.AMATISTA.CH/SCHLATTINGEN

Amatista GmbH | www.amatista.ch | Roberta Zeller | roberta.zeller@amatista.ch | +41 79 926 2612