

# Verkaufsdokumentation



5.5-Zimmer-Einfamilienhaus erbaut in zeitloser Eleganz an bevorzugter Wohnlage

Talackerstrasse 33 in 8500 Frauenfeld TG



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)



Garten mit Erkerbalkon

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus erbaut in zeitloser Eleganz an bevorzugter Wohnlage

### Verkaufspreis

CHF 1'790'000.--  
inkl. Garagenbox

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

995 m<sup>3</sup> / 158 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1915

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Stimmig eingebettet an ruhiger Wohnlage und nahe dem Stadtzentrum besticht dieses charmante 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus durch seine zeitlose Eleganz und bewahrt dabei seinen authentischen Charakter. Seit dem Baujahr 1915 wurde dieses Wohnjuwel laufend sorgfältig und stilgerecht renoviert. Das freistehende Einfamilienhaus trägt die Handschrift der Architekten Otto Meyer und Friedrich Roseng. Der Baustil «Heimatstil» steht für Logik, Einfachheit und im Mittelpunkt steht der Bauherr mit seinen Wohnvorstellungen und Wünschen. Die hohen Räume von 2.56m verleihen dem ansprechenden und durchdachtem Raumprogramm eine besondere Raffinesse.

Die folgenden Eigenschaften und Annehmlichkeiten werden Sie von diesem Wohnraum überzeugen:

- Geräumiger Eingangsbereich mit wandhohen Einbauschränken
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit historischer Holztäfelung, gemütliches Cheminée
- 1 Balkon neben der Küche, 1 überdachter Erkerbalkon neben dem Wohnbereich
- Offene Küche mit dunklem Granit, Backofen und Steamer von V-ZUG (2013), Geschirrspüler, Kühlschrank, Gaskochherd von Gaggenau
- Toilette im Erdgeschoss mit Fenster
- Treppenhaus aus Holz und gut unterhaltenem Parkettboden mit historischer Tapete
- 3 grosszügige Zimmer im Obergeschoss mit Einbauschränken und Parkettboden, 1 Zimmer mit Balkon
- Massanfertigung englische Tapeten in den Zimmern, Wohn- und Essbereich und Entrée
- Komfortables Badezimmer (14m<sup>2</sup>) mit Eckbadewanne und separater Dusche, Doppellavabo, Einbauschränke, Dusch-WC, Plattenboden und weisse Fliesen
- Dachgeschoss mit isoliertem beheiztem Zimmer, Kaltdach mit Schindeln, Dachkonstruktion in einwandfreiem Zustand, Dachdeckung mit Biberschwanzziegel, Dachgeschoss ausbaubar
- Wunderschöner Garten mit einheimischen Sträuchern und Obstbäumen sowie diversen Rosenarten, überdachte Pergola mit Sitzplatz

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1915, Grundstücksfläche 548m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 158m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 287m<sup>2</sup>, Kubatur GVTG Wohnhaus 995m<sup>3</sup>, Kubatur GVTG Garagenbox 76 m<sup>3</sup>, Baujahr Garagenbox 1953. Holzfenster zweifach-verglast mit Sprossen, Baujahr Fenster 1984, Fensterläden Aluminium und Holz. Parkettboden in den Zimmern, Küche und Nasszellen mit Plattenboden. Gasheizung Baujahr 2018 der Firma Elco, Wärmeabgabe mittels Radiatoren. Massivbauweise, Mauerwerk 42cm dick. Breite Garagenbox mit elektrischem Torantrieb. Glasfaseranschluss.

### Renovationen:

Totalsanierung im Jahr 1995 durchgeführt: Einbau neue Küche, Wohn- und Essbereich vergrössert, Umbau und Vergrösserung Bad, Wasserleitungen und elektrische Installationen, Ost-, Süd- und Westseite Einbau Aluminiumläden und Renovation Holzläden an der Nordseite und Fassade neu gestrichen.

Weitere Renovationen sind in einer separaten Renovationsliste aufgeführt.



Treppenhaus

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 120m

Primarschule «Schollenholz» ca. 600m

Sekundarschule «Reutenen» ca. 1.1km

Schwimmbad «Schlossbadi Frauenfeld» ca. 600m

Einkaufsmöglichkeiten: Denner ca. 450m, Migros ca. 900m, Coop ca. 1.4km, Lidl ca. 2.5km

Bahnhof Frauenfeld ca. 1km

Bushaltestelle «Frauenfeld, Fliederstrasse», ca. 190m, Bus Nr. 836, Richtung Frauenfeld, Bahnhof und Richtung Islikon, Bahnhof

Autobahnanschluss ca. 2.5km



Cheminée



Essbereich



Wohnbereich mit Cheminée



Offene Küche



Zimmer



Zimmer



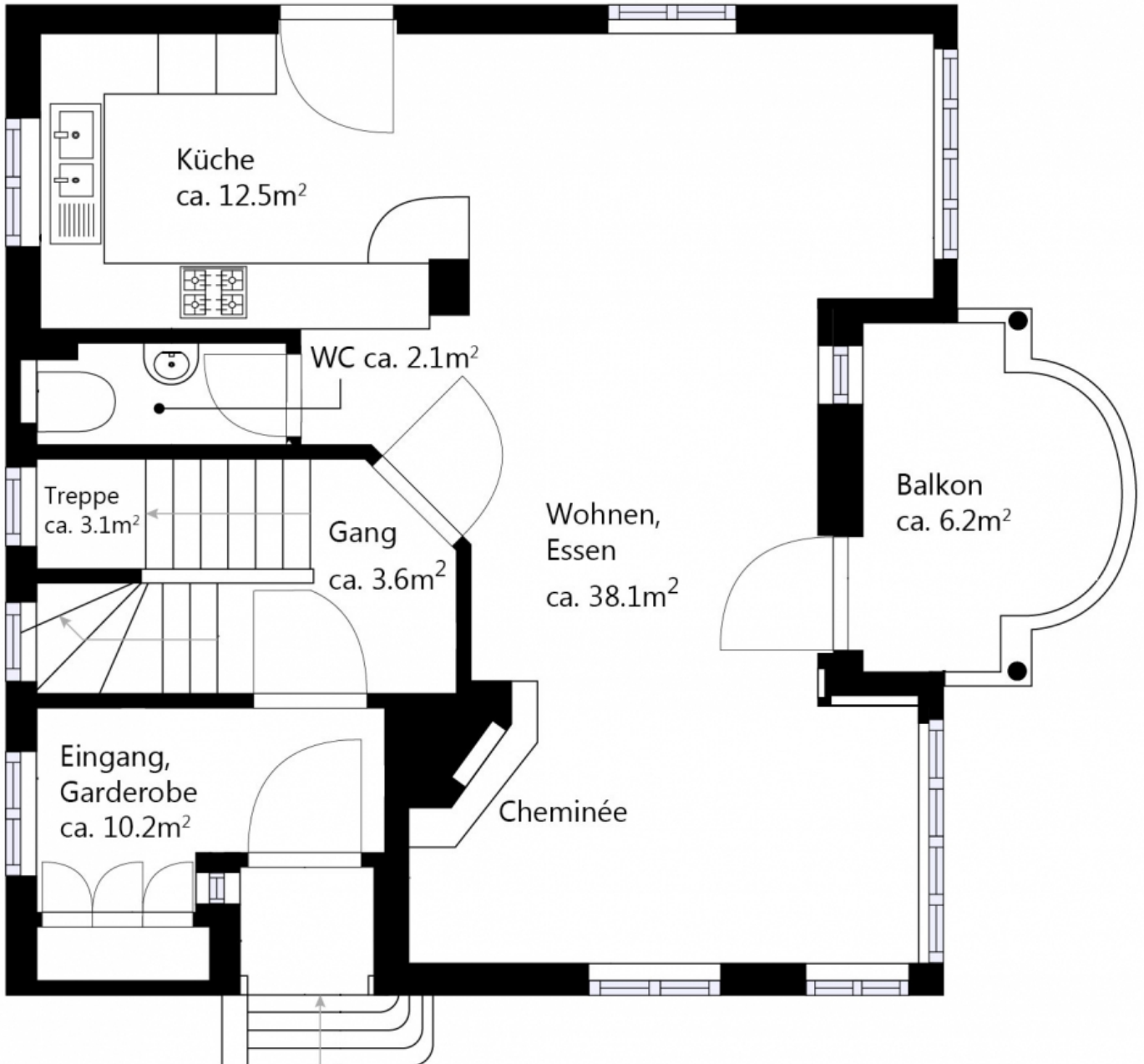
Badezimmer

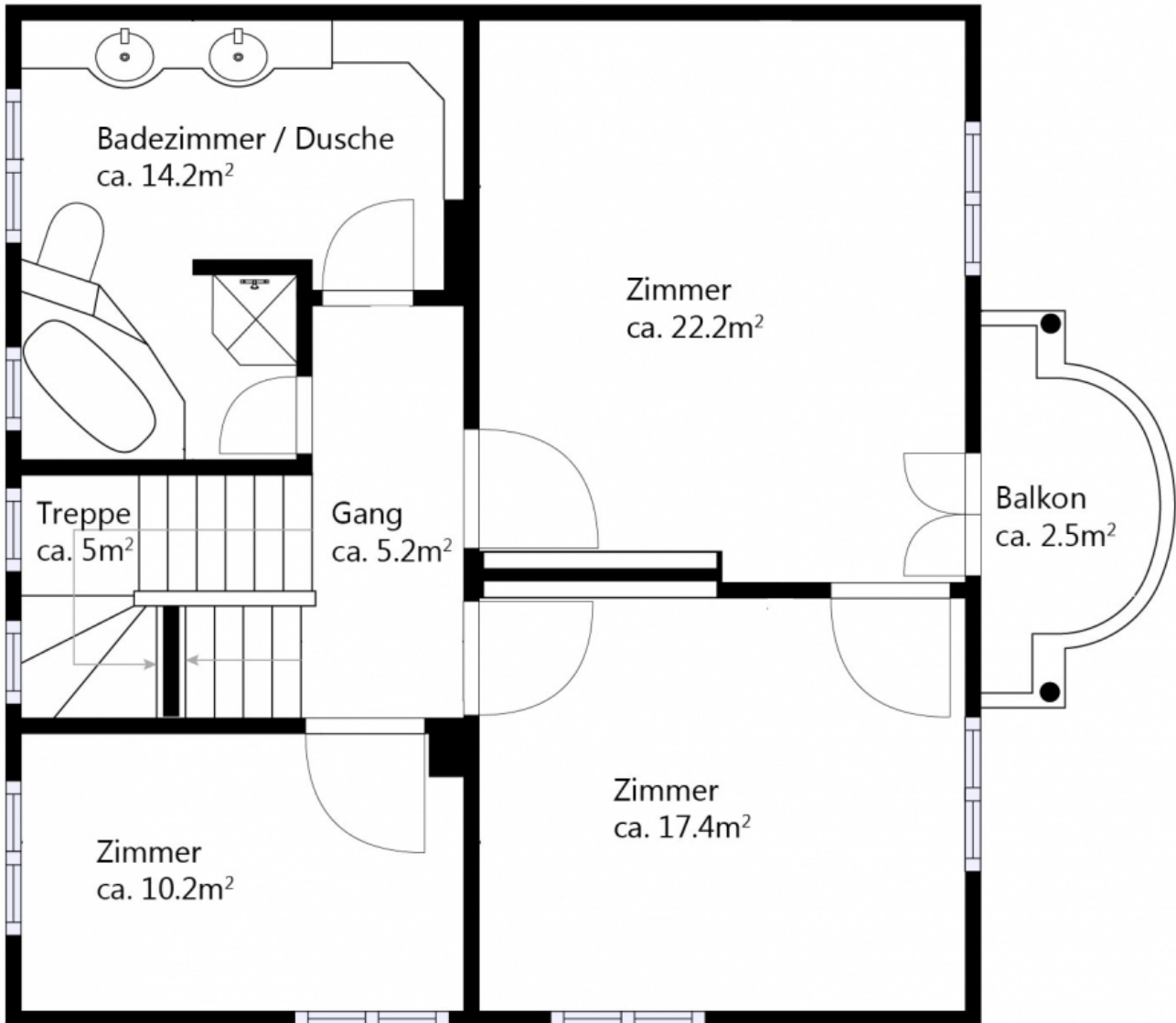


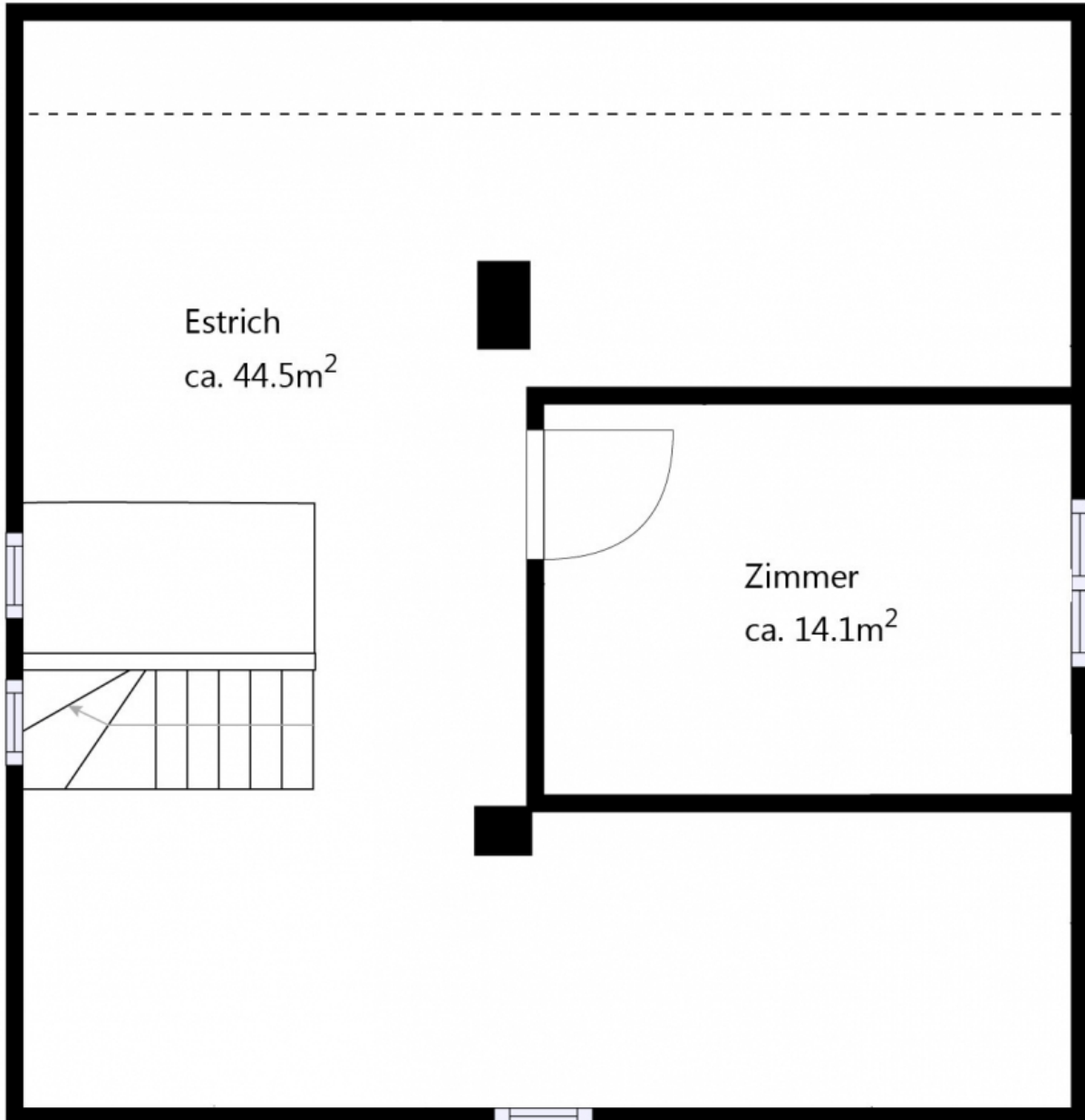
Zimmer Dachgeschoss

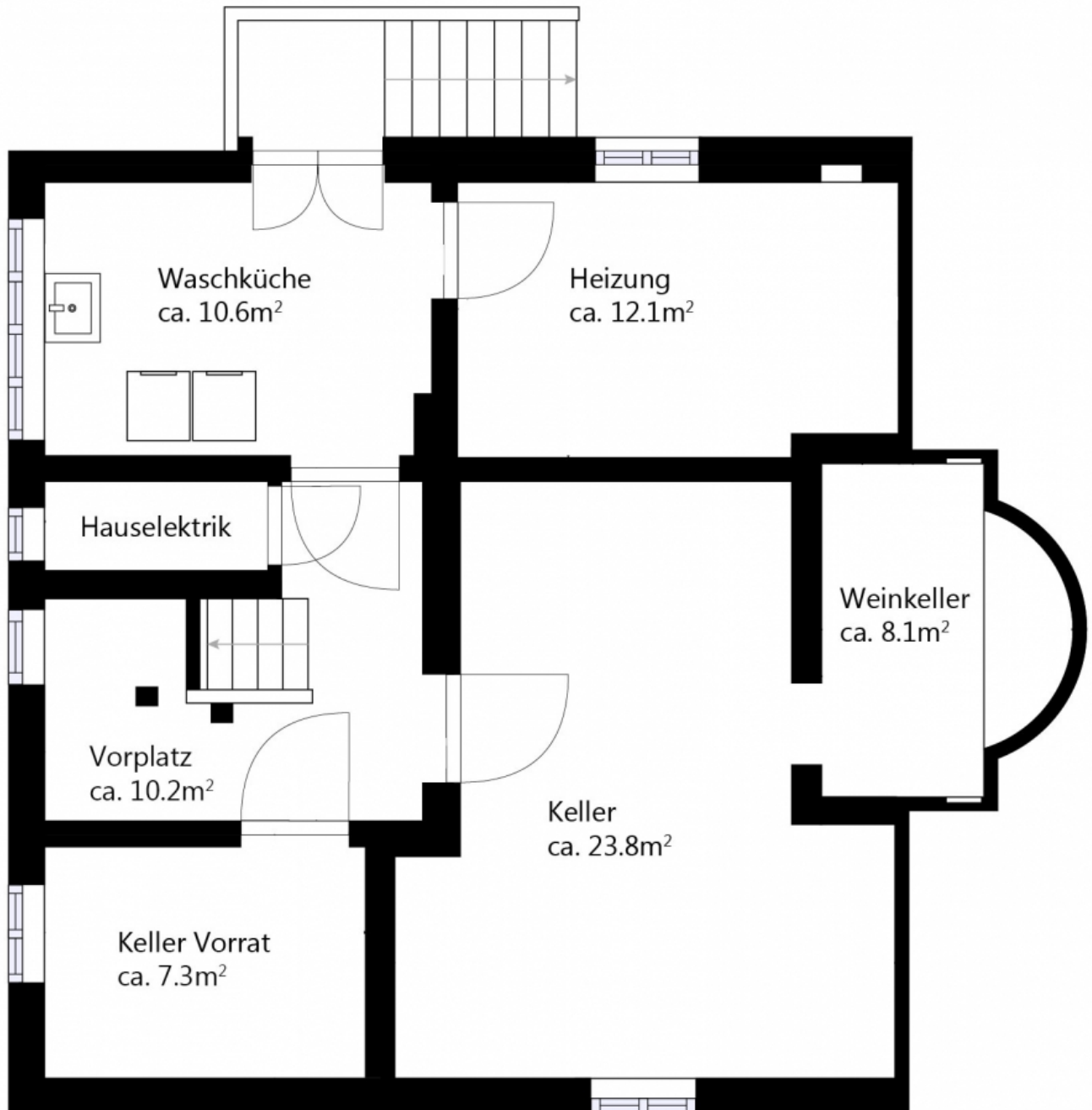


Überdachte Pergola mit Sitzplatz







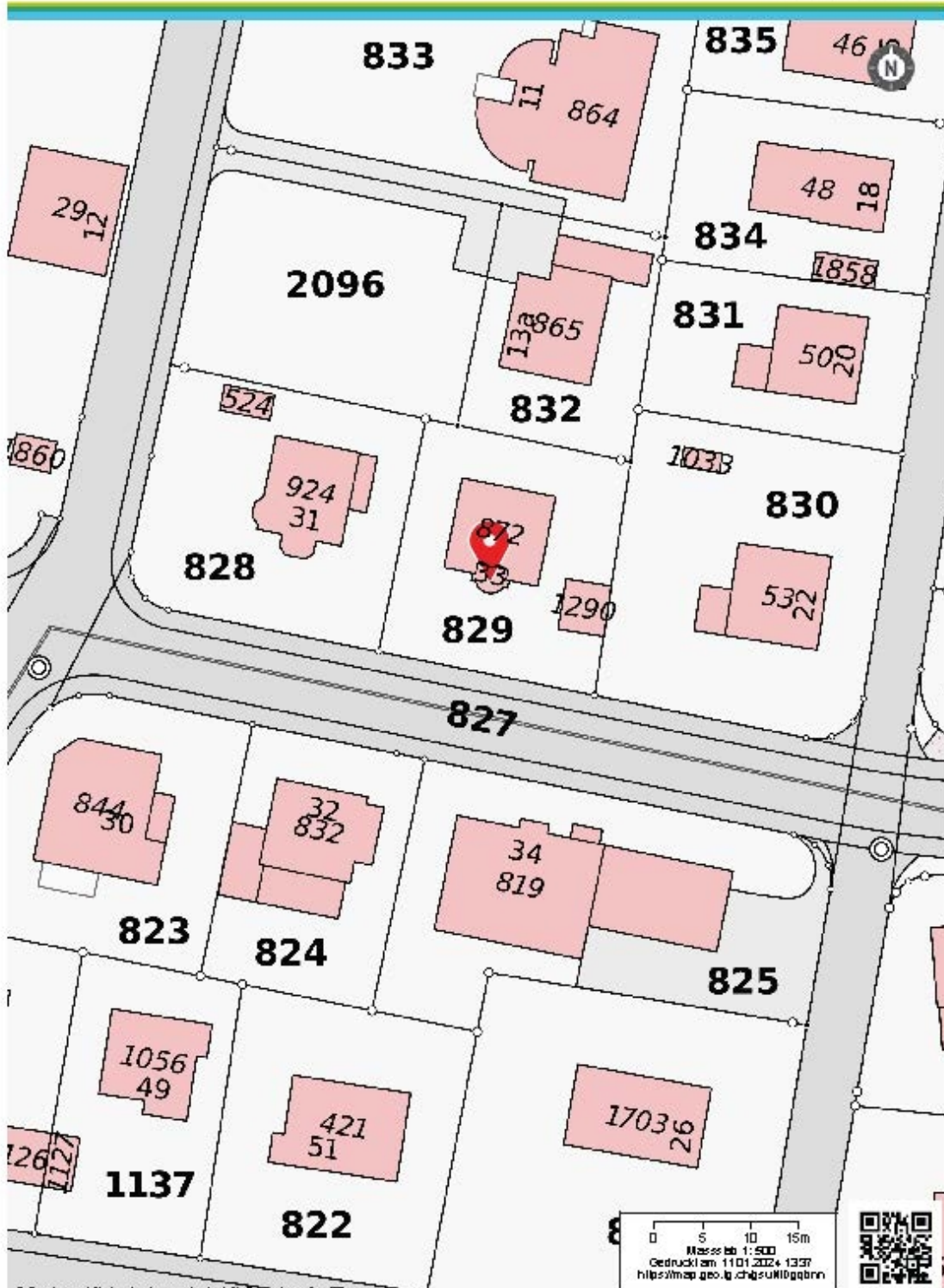


**Untergeschoss**



Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Thurgau



© Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation, TG

map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Erreichung von geodatenbasierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Haftung für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonsverwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/daten

Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen  
und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur  
Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

*Gabriele Rizzo, Geschäftsführer*



**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

[info@rizzo-immobilien.ch](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)