

GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung



Wohlfühloase mitten im Grünen

8259 Wagenhausen TG

**3½-Zimmer-Maisonette, 2./3. OG, Lift,
zwei Balkone u. Einstellhallenplatz**

Schmittenstrasse 16

Willkommen bei Gloor Immo AG!

Sehr geehrte Kaufinteressentin
Sehr geehrter Kaufinteressent

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase

Diese stilvolle Maisonette überzeugt mit einer grosszügigen und aussergewöhnlichen Raumaufteilung, die viel Platz für Individualität bietet. Zwei sonnige Balkone laden zum Verweilen ein und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. An ruhiger Lage und zugleich modern gestaltet, verbindet diese Maisonette-Wohnung Behaglichkeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Entdecken Sie jetzt diesen ganz besonderen Rückzugsort!

Dieses Exposé bietet Ihnen einen umfassenden Einblick in die Highlights dieser aussergewöhnlichen Kaufgelegenheit. Blättern Sie durch die Bilder, erkundigen Sie den Grundriss und lassen Sie den besonderen Flair dieses Angebots auf sich wirken. Sie werden staunen, wie viel Potenzial hier auf Sie wartet!

Sie sind herzlich eingeladen mit uns Kontakt aufzunehmen für zusätzliche Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Freundliche Grüsse

Gloor Immo AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung
8207 Schaffhausen



Michèle Gloor

Eidg. dipl.
Immobilien-Treuhänderin



Eckdaten

Adresse: PLZ / Stadt: Schmittenstrasse 16, 8259 Wagenhausen
Baujahr: 1994
Objekt: 3½-Zimmer-Maisonette, 2/3. OG
zwei grosse Balkone u. Einstellhallenplatz

Gem. Wagenhausen

Einwohnerzahl 1'800
Stand 31.12.2025

Wertquote: Wohnung: 63/466 | Einstellplatz: 4/1000
Netto-Wohnfläche: 136.40 m²
Heizung: Gas
Wärmeverteilung: Bodenheizung
Preis Wohnung: CHF 623'000.-
Preis Einstellplatz: CHF 22'000.-

Steuerfuss

ohne Kirchensteuer 109 %
ref. Kirchensteuer 30 %
kath. Kirchensteuer 21 %



Gemeindebeschrieb

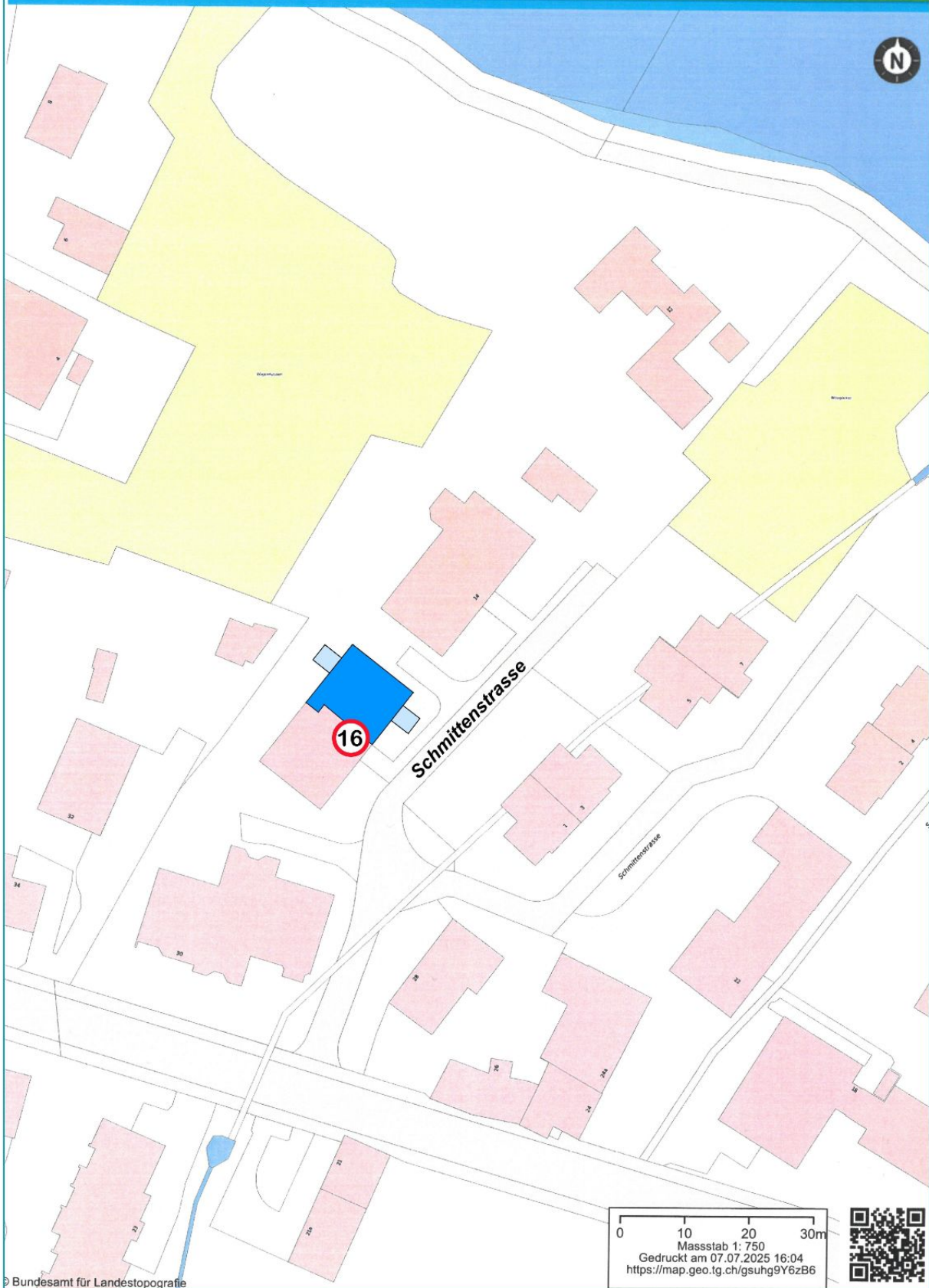
Wagenhausen – Leben, wo der Rhein den Untersee küsst

Eingebettet im Kanton Thurgau, nahe der deutschen Grenze, liegt Wagenhausen – eine charmante Gemeinde mit rund 1'800 Einwohnern und vier idyllischen Ortsteilen: Etzwilen, Kaltenbach, Rheinklingen und Wagenhausen selbst. Ländlich geprägt, mit 24 traditionellen Bauernhöfen, verbindet der Ort Geschichte, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise.

Wagenhausen ist ein Paradies für Aktive und Ruhesuchende gleichermassen: Velotouren, Wanderungen oder Bootsfahrten auf dem Rhein, beginnen fast vor der Haustür. Die meisten Erwerbstätigen pendeln ins nahe Stein am Rhein, Frauenfeld oder Schaffhausen – was Wagenhausen gleichzeitig finanziell attraktiv und ruhig macht.

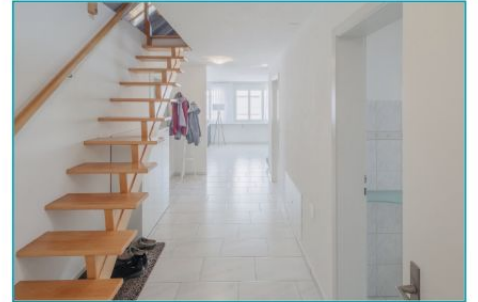
Wer hier wohnt, geniesst eine hohe Lebensqualität: zwischen Natur und Kultur, mit guter Infrastruktur und sehenswerten Ausflugszielen wie der Rheinuferpromenade, dem Rodenberg Hügel und alten Burgruinen.

Wagenhausen – ein Ort, der verbindet: Geschichte und Moderne, Landleben und Lebensfreude. Ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die das Besondere suchen.



Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände

Heissen Sie Ihre Gäste im weitläufigen und hell gestalteten Eingangsbereich willkommen.



Hier dürfen Ihre Gedanken zur Ruhe kommen und Momente bewusst gelebt und genossen werden. Der Schwedenofen spendet nicht nur Wärme, sondern schenkt auch Geborgenheit und Behaglichkeit. Ein Ritual des Ankommens für jeden Abend.



Ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt



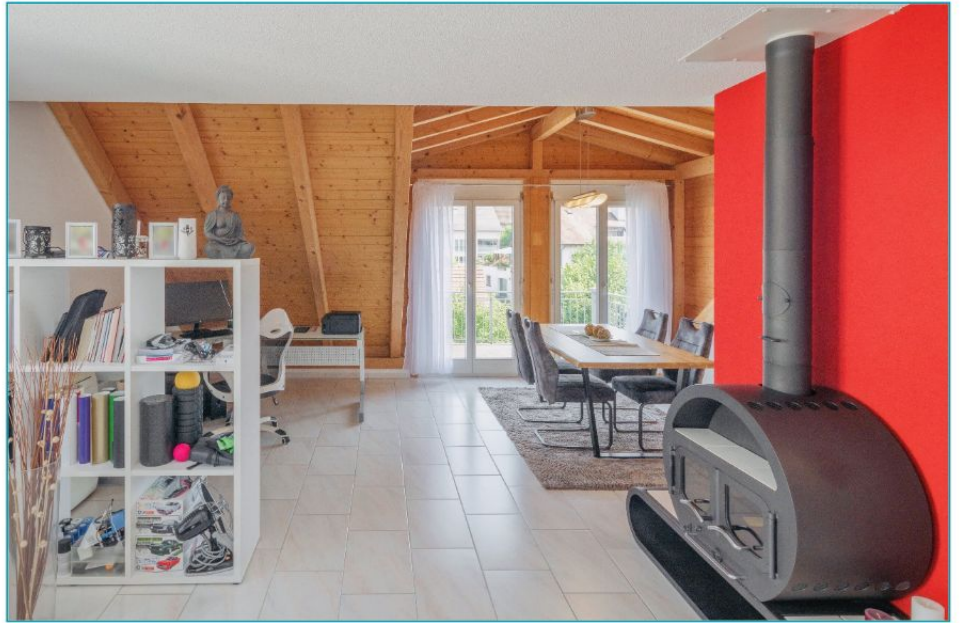
Die offene und moderne Küche verbindet Funktionalität mit Stil. Sie bietet diverse Aufbewahrungsmöglichkeiten, der hochliegende Backofen sorgt für komfortables Kochen, während der pflegeleichte Plattenboden die moderne, helle Ästhetik unterstreicht.



Die direkten Zugänge auf die zwei Balkone, schaffen einen fließenden Übergang ins Freie, für mehr Licht, Luft und Wohngefühl.



Grosszügig und durchdacht gestaltet präsentiert sich das Badezimmer als persönlicher Entspannungsbereich: mit hellen Fliesen, Fenster und einem Doppellavabo mit eingebautem Unterschrank. Das Bad erfüllt jeden Anspruch mit Badewanne, Dusche und abgetrenntem WC mit separatem Lavabo.



Bilder, die für sich sprechen



Eindrücke, die bleiben

Korridor	12.7 m ²
Abstellraum	6.4 m ²
Bad	6.5 m ²
Zimmer	24.5 m ²
Essen/Küche	25.9 m ²
Wohnen	30.7 m ²
Dachzimmer	23.3 m ²
Balkon (⅓ von 9.6 m ²)	3.2 m ²
Balkon (⅓ von 9.6 m ²)	3.2 m ²

Total Wohnfläche	136.40 m²
-------------------------	-----------------------------

plus 1 Keller im Untergeschoss

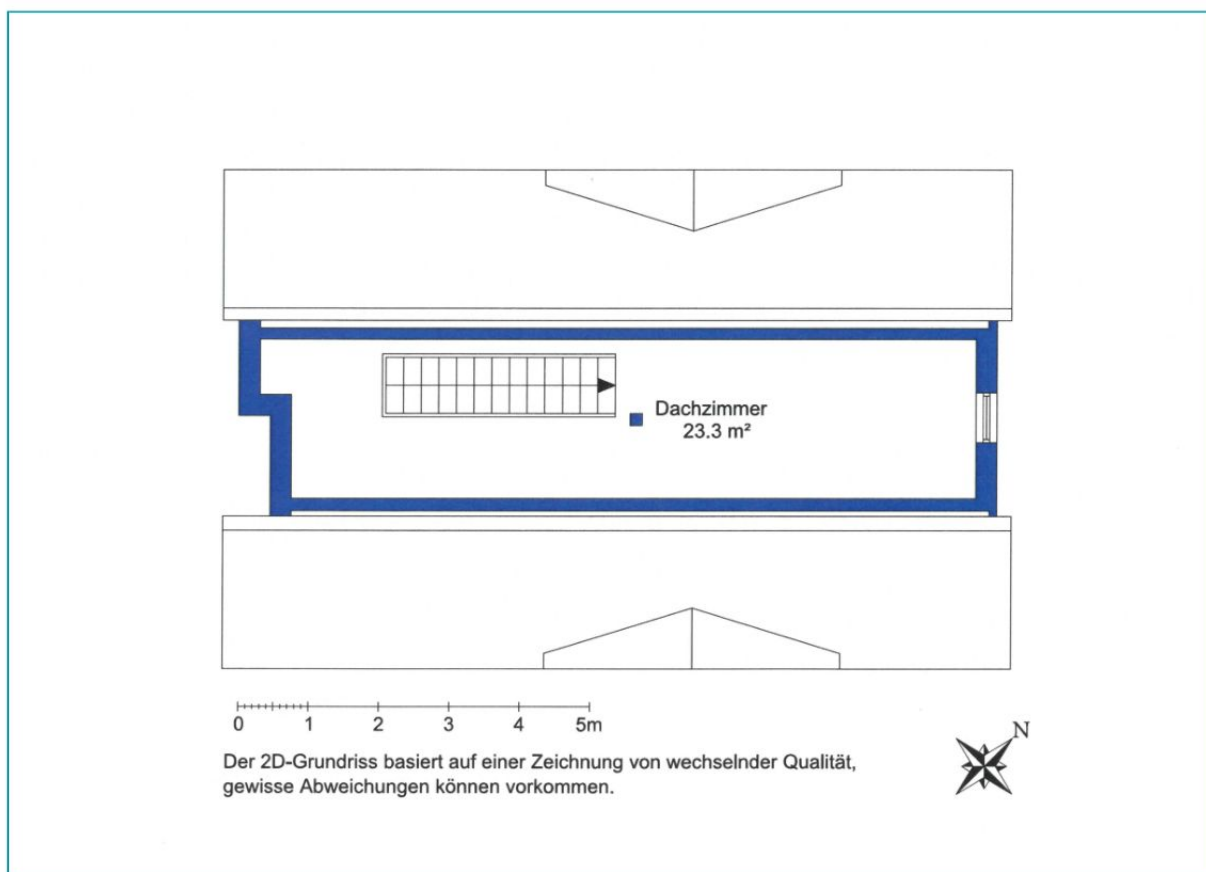
Betriebskosten (pro Monat)	ca. CHF 420.00
-----------------------------------	-----------------------

Wohnung und 1 Einstellhallenplatz Nr. 5

inkl. Heizkosten, Heizkostenabrechnungsgebühren, Strom, Hauswart/AHV/UVG/Spesen, Hauswartung, Hauswartmaterial, Wasser-/Abwassergebühren, übriger Liegenschaftsaufwand, Bankzinsen/Bankspesen, Versicherungsprämien, Kant. Gebäudeversicherung, Betriebskosten Lift, TV-Gebühren, Verwaltungshonorar.

Einlagen in den Erneuerungsfonds (pro Monat)

3½-Zimmer-Wohnung inkl. EHP Nr. 5	ca. CHF 139.00
-----------------------------------	-----------------------



Grundrisse



Lassen Sie sich von den Impressionen begeistern, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und spüren Sie den Charme dieser einzigartigen Kaufgelegenheit hautnah.

Gloor Immo AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

Kreuzgutweg 22
8207 Schaffhausen
Tel.: +41 52 644 80 44
E-Mail: info@gloor-immo.ch

www.gloor-immo.ch