

RARITÄT: HISTORISCHES STADTHAUS MIT GROSSEM GARTEN



Das charmante Stadthaus aus 1928 befindet sich in der Schulstrasse 5 im beliebten Bodanquartier.

Hier leben Sie sehr ruhig und dennoch sehr zentral in einer Parallelstrasse zum Kreuzlinger „Boulevard“, der Hauptstrasse, die auch zum Zoll nach Konstanz führt und an der sich Detailhändler, Ärzte und Banken befinden.

Ein grosser und idyllischer Garten mit Kirschbaum und grossen Hecken bietet Natur und Privatsphäre pur mitten in der Stadt.

Frühere Eigentümer haben das Haus in den letzten Jahren renoviert und ausgebaut. So ist ein modernes Gäste-WC sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne und Dusche entstanden und im Dachgeschoss wurden weitere Räumlichkeiten geschaffen.

Fünf Schlafzimmer, ein gemütliches Erker-Wohnzimmer und ein grosses Esszimmer mit Morgensonne bieten Platz für Familien oder Paare mit Homeoffice und dem Wunsch nach einem eigenen Gästebereich.

Im Keller befindet sich eine Sauna mit Dusche und Ruhe-Ecke (TV-Anschluss), diverse Stauraum-Möglichkeiten und ein Raum mit Gartenausgang. Gartengeräte finden in einem separaten Raum mit Aussenzugang Platz.

Das Haus ist vermietet, der Mietvertrag kann übernommen werden und endet am 31.03.2024.

Kaufpreis
CHF 2'600'000

GUT ZU WISSEN...

Adresse	Schulstrasse 5, 8280 Kreuzlingen
Baujahr	ca. 1928
Wohnfläche	netto ca. 172 m ²
Keller	netto ca. 60 m ²
Grundstücksfläche	1'025 m ²
Kubatur	1'023 m ³
Zimmer	6
Heizung	Öl, Gasleitungen sind gelegt, Fussbodenheizung und Radiatoren
Parken	Carport und bis zu drei Aussenparkplätze (Kiesparkplatz)
EG	Windfang mit Garderobe Geräumiger Flur mit Holztreppe und Tür zum Kellerabgang Küche mit praktischer Abstellkammer Kleines Durchgangszimmer (Stauraum) mit Gartenausgang Grosses Esszimmer mit Morgensonne und Gartenblick Gemütliches Wohnzimmer mit Erker Gäste-WC mit Tageslicht
OG	Drei Schlafzimmer mit Parkettboden, davon ein Zimmer mit Balkonzugang Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und WC
OG	Zimmer über komplette Etage, Tageslicht-WC mit Dusche
UG	Kleine Sauna mit Dusche und Abluft Waschküche / Heizung mit Gartenzugang Kellerraum mit Zugang zum Tankraum Vorraum mit Staufläche
Denkmalschutz	Im Kataster als „bemerkenswert“ eingestuft: „Erhaltungsziel: Ortsbauliche wichtige Merkmale sind nach Möglichkeit zu erhalten. Schutz: Kein Entscheid durch Gemeinde erforderlich.“
Zonen	Wohnzone 105 (W105) Strukturerhaltungszone Planzone Ensembles
Investitionen	2022 SiNa erstellt 2021 Erneuerung Gäste-WC EG Sauna Rohre im Keller verkleidet, neu verputzt 2019 Erneuerung Familienbad im OG (Badewanne, WC, Plattenbeläge, Fenster) 2018 Dachausbau: Isolation, neue Fenster, Kontrolle Dach aussen neuer Warmwasserboiler (Heizungskessel, Elektro, Umwälzpumpe) 2016 Fassadensanierung 2003 Ölbrenner neu 1998 Fenster (doppelt isoliert) und Rolläden sowie Fensterläden erneuert

Hohe Decken (2.68 im Erdgeschoss) und geräumige Zimmer mit Parkettboden sorgen für Gemütlichkeit und bieten ausreichend Platz für Familien und Gäste.



Ein Windfang mit Garderobe führt in den geräumigen Flur des Erdgeschosses. Von hier aus führen Türen ins Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche sowie in den Keller und zum WC.

Die schöne Holztreppe führt nach oben zu den Schlafräumen.

Gemütliches Wohnzimmer mit Erker und Blick in den Vorgarten.



Rechts ist das grösste der Erdgeschosszimmer zu sehen (ca. 20.6 m²).

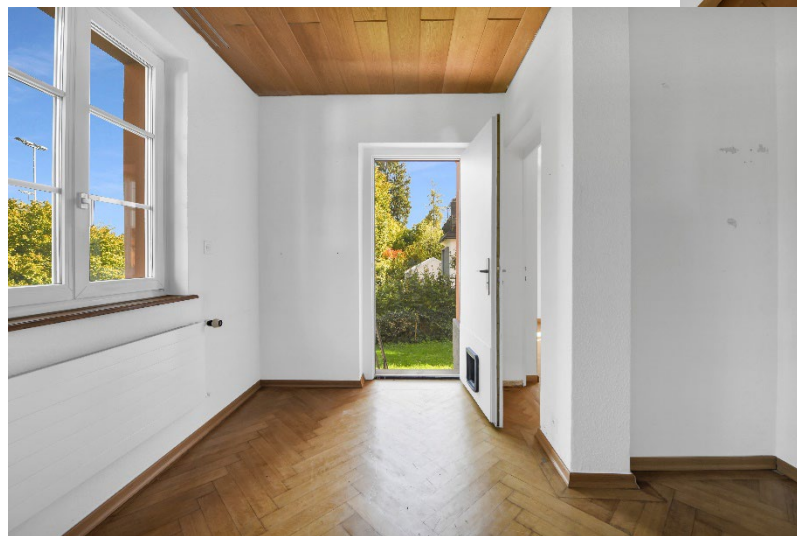
Hier findet ein grosser Esstisch Platz. Die Küche sowie ein kleiner Vorratsraum liegen direkt daneben.

Der Raum ist gegen Osten und Norden ausgerichtet und grenzt an das Erker-Wohnzimmer.



Hier sehen Sie das erwähnte Vorratszimmer neben Küche und Esszimmer.

Von hier aus betreten Sie den hübschen Garten mit seinen vielfältigen Möglichkeiten für Sitzplätze.



Die geräumige Küche mit hübschem, alten Buffet (links im Bild) kann zum Esszimmer hin geöffnet werden.

Eine angrenzende Abstellkammer (nicht im Bild) ist zusätzlich vorhanden.



Ein Haus mit Geschichte:

Die alte Holzterasse führt in den oberen Bereich des Hauses, in dem sich drei wunderschöne Schlafzimmer und ein in 2019 erneuertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Die Schlafzimmer sind gegen Osten und Norden gerichtet. Das grösste Zimmer führt auf einen Balkon mit herrlichem Blick in den wunderschönen Garten mit grossem Kirschbaum.



Auch die Zimmergrössen sind mit ca. 19 m², 14 m² und 13 m² gross genug für Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Sie lassen sich sehr gut möblieren und erhalten durch den Parkettboden einen besonderen Charme.

Rechts sehen Sie das grösste der drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Morgensonne und Zugang auf den Balkon mit herrlichem Gartenblick.

Vielleicht Ihr neuer Lieblingsort für den Morgenkaffee...?



Im Dachgeschoss ist ein grosses
Zimmer mit Dusche und WC entstanden.



Die Dachschrägen bereits
abgezogen erstrecken sich hier ca.
30 m² Fläche.

Besonders schön sind die
Sichtbalken und die hübsche Gaube
Richtung Osten.

Der pflegeleichte Vinylboden in
Holzoptik lässt verschiedene
Farbkombinationen zu.

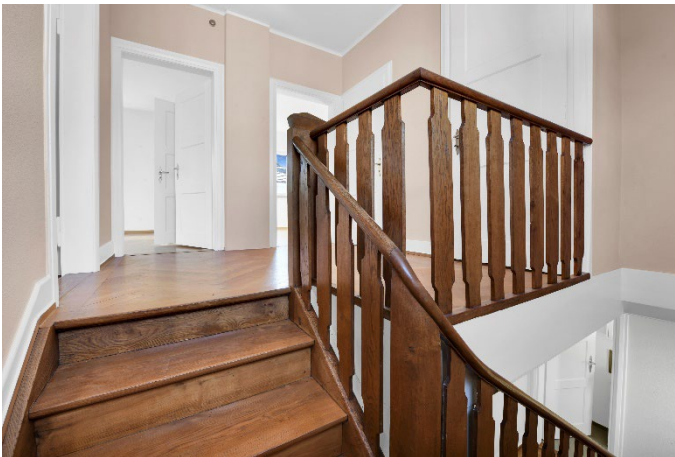
Perfekt für ältere Kinder:

Ein eigenes Bad mit hellen
Materialien und Fenster Richtung
Westen.





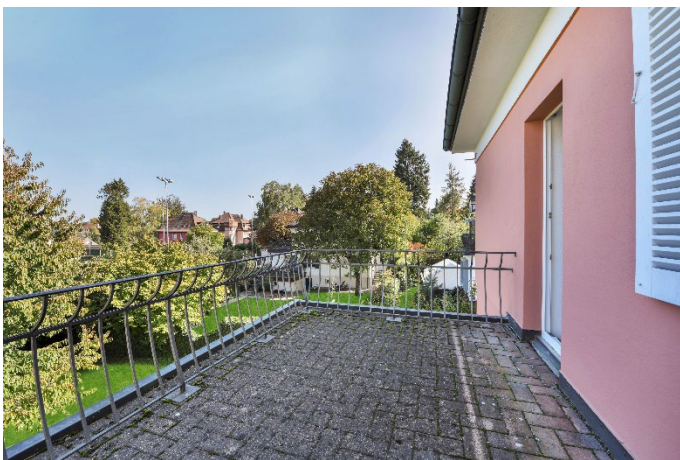
Helles Bad im Obergeschoss (neu 2019)



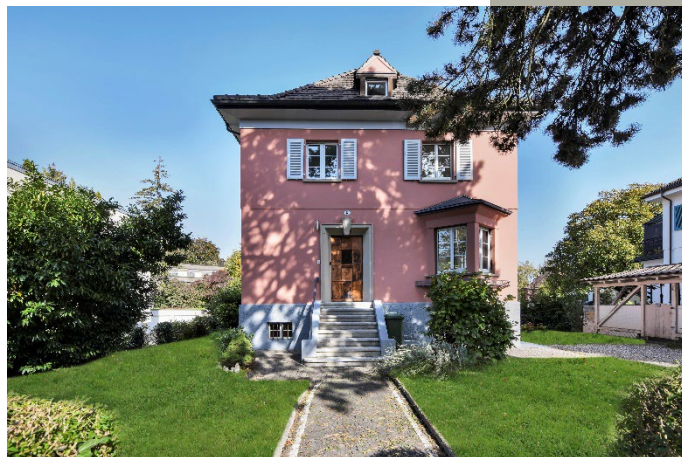
Das Stadthaus ist absolut charmant und wird nach wenigen Modernisierungen und Schönheitsinvestitionen ein modernes, zentrales und seltenes Zuhause sein.



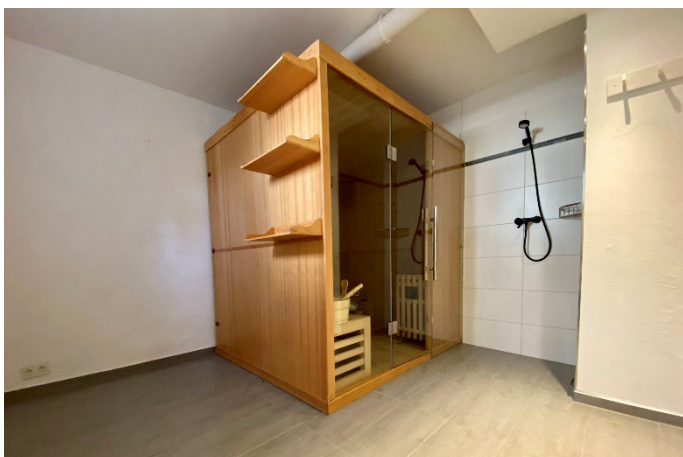
Auch wenn in modernen Grundrissen die Küche offen ist: Diese helle Küche hat auch ihre Vorteile.
Ein Durchbruch Richtung Esszimmer ist dennoch möglich.



Der grosse Garten lässt sich von der Strasse aus nicht erahnen. Rechts: Vorratzzimmer mit Katzenklappe.

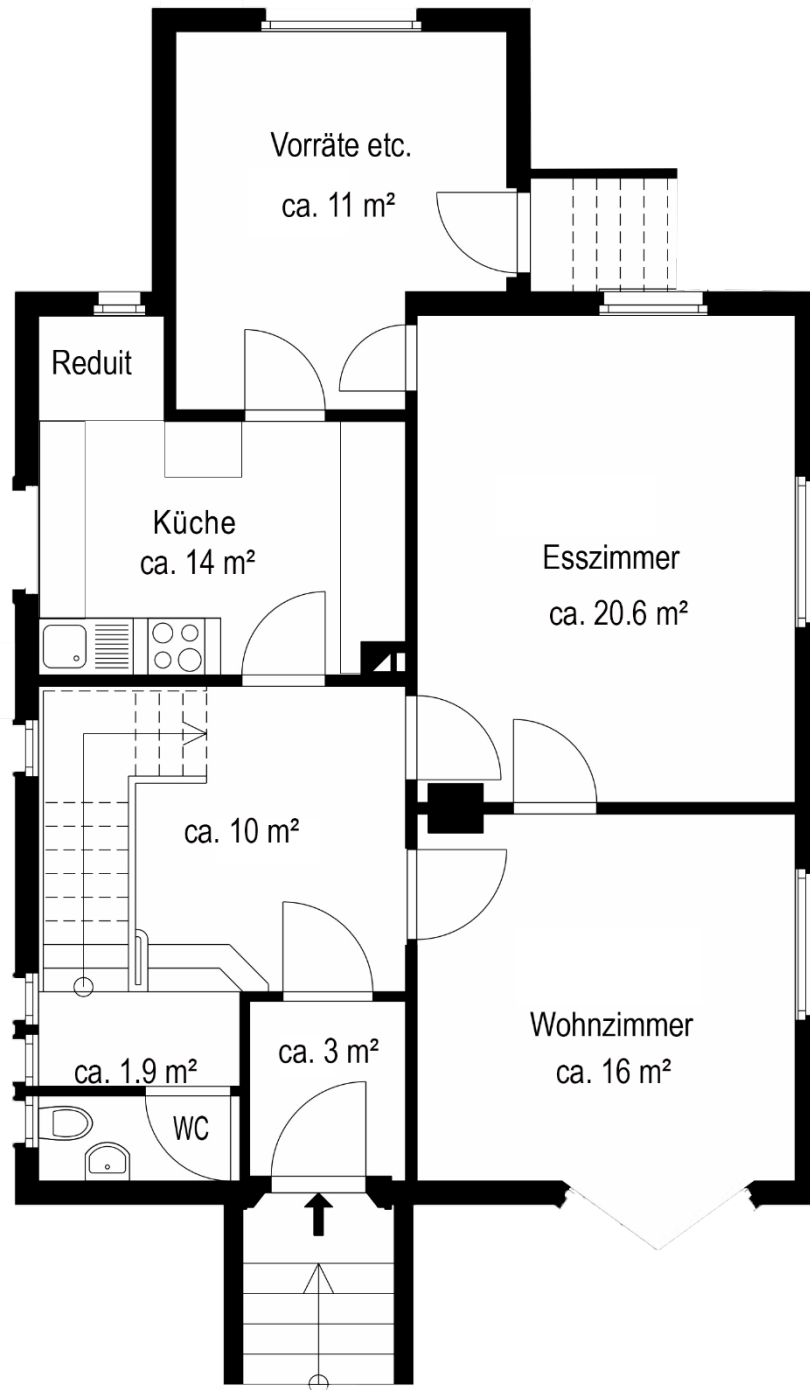


Das schöne Stadthaus präsentiert sich zurückhaltend und gepflegt.

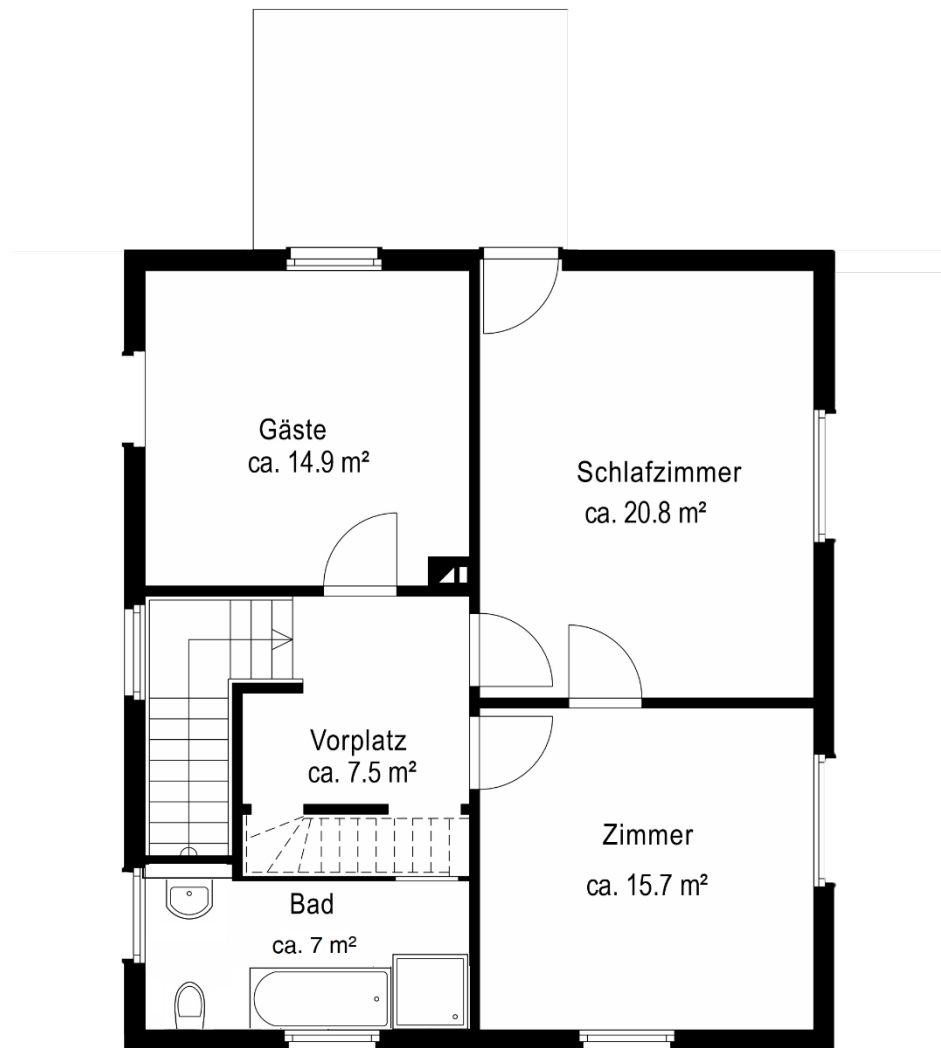


Im Keller befindet sich eine Sauna mit Dusche, Platz für Ihre Liegen und einen TV-Anschluss.

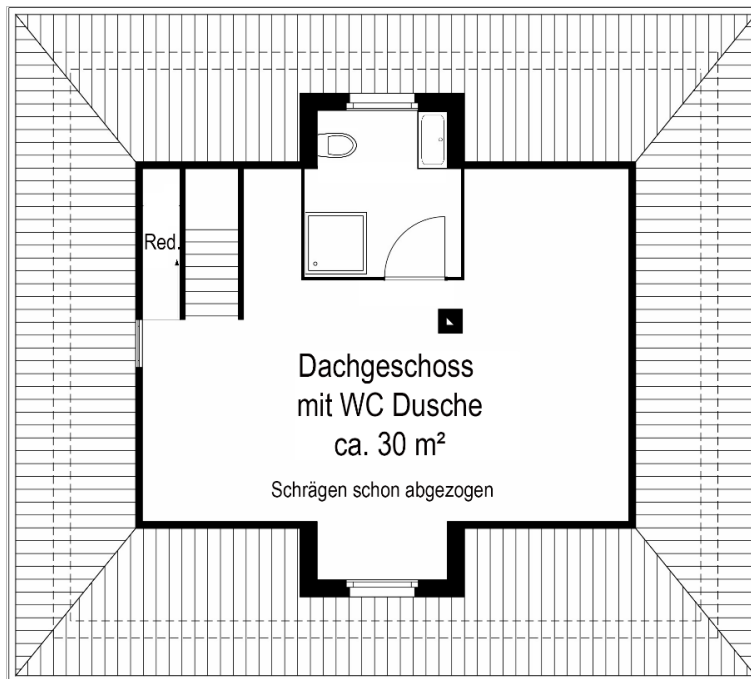
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



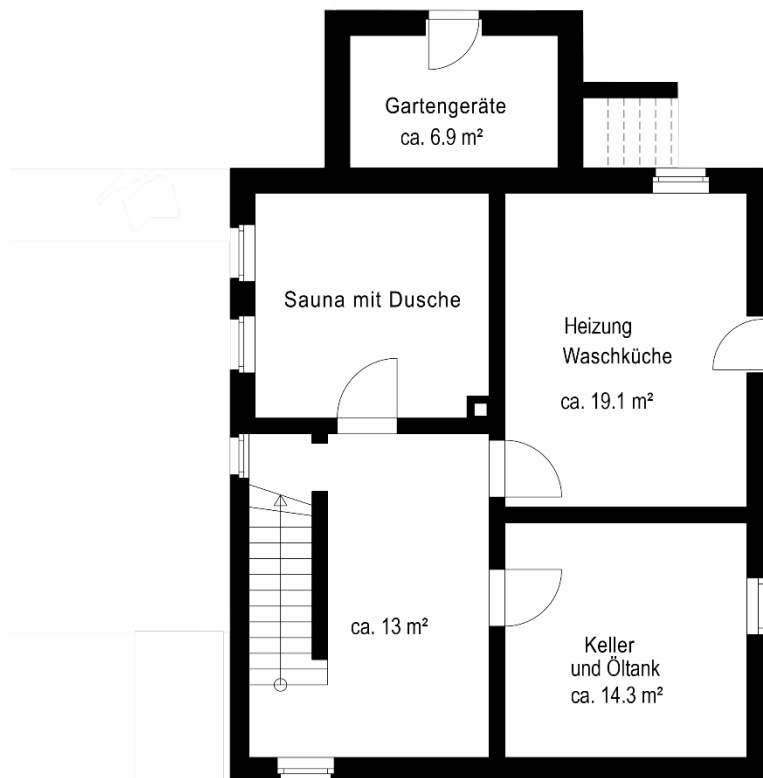
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

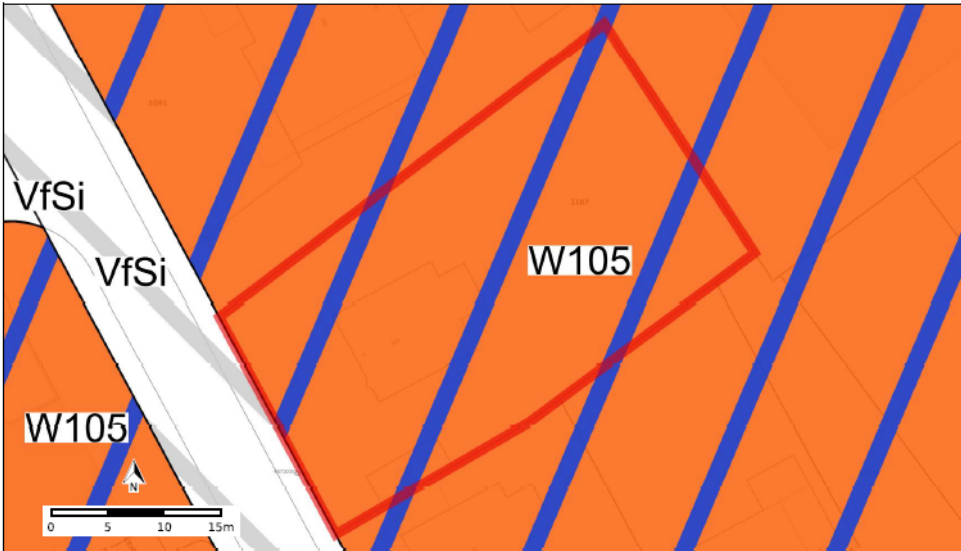


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

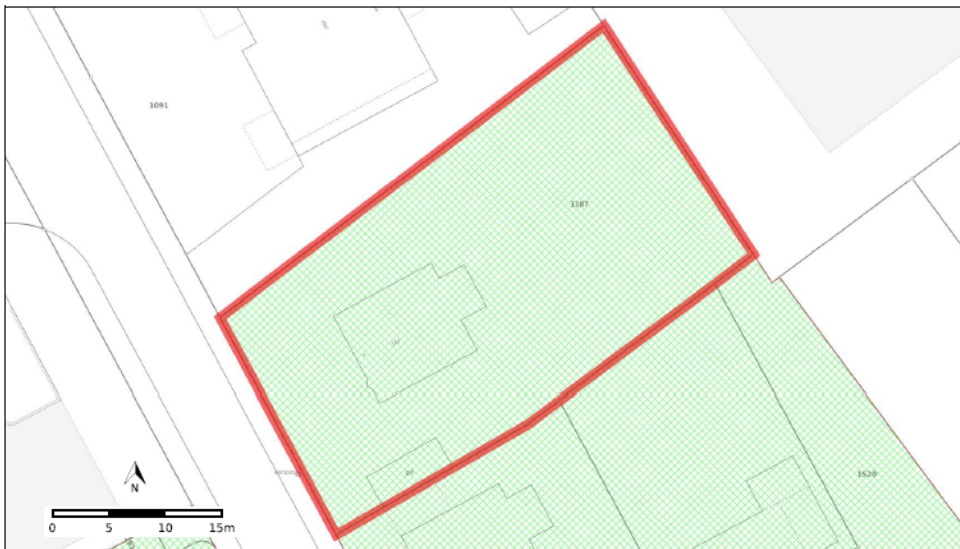


VIRTUELLER RUNDGANG

KATASTERPLAN



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Wohnzone 105 (W105)	1025 m ²	100%
*	Strukturerhaltungszone (Se)	1025 m ²	100%



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Ueberlagernde_Zonen	1025 m ²	100%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Rechtsvorschriften

Laufende Änderung Ueberlagernde_Zonen: Planungszone Ensembles - Gebiet "Neptun" (Beginn der Vorpublikation: 11.07.2023)

<http://www.kantonsoffiz.ch>

DIE LAGE IN KREUZLINGEN



Kreuzlingen ist für seine knapp 22'000 Einwohner dank seiner Infrastruktur, dem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot, den Einkaufsangeboten und natürlich dem Bodensee ein beliebter Wohnort.

Die Lage des Stadthauses im beliebten Bodanquartier ist in vielerlei Hinsicht toll: Hier geniessen Sie alle Vorzüge eines ruhigen und dennoch familienfreundlichen Wohnens inmitten von gepflegten Nachbarhäusern. Dennoch ist die Schulstrasse Eine Parallelstrasse zum Boulevard, der Hauptstrasse Kreuzlingens.

Somit sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Detailhändler, Banken und die öffentlichen Verkehrsmittel zu Fuss schnell erreicht. Zum Bahnhof Kreuzlingen laufen Sie nur knapp zehn Minuten. Auch die Grenze zu Konstanz (D) ist schnell zu Fuss erreicht. Nicht zu vergessen der Kreuzlinger Hafen mit schönen Spazierwegen.

Schön für Familien: Kreuzlingen bietet ein weitreichendes Bildungsangebot. So liegen die Kindertagesstätte „Villa Doldenhof“ sowie das Schulhaus Schreiber (1. bis 6. Klasse, Förderklasse) nur jeweils ca. 400m vom Haus entfernt; die Rudolf Steiner-Schule nur ca. 550m.

Die Autobahnauffahrt am „Autobahn-Zoll“ erreichen Sie schnell in ca. 1.6 km.



WIE GEHT'S WEITER?

Der erste Eindruck gefällt Ihnen? Dann freue ich mich auf Ihre **Kontaktaufnahme** für die Beantwortung Ihrer eventuell schon vorhandenen Fragen und einen weiteren Austausch der Informationen.

Für die nächsten Schritte erbitten wir eine schriftliche **Finanzierungsbestätigung** beziehungsweise einen Bonitätsnachweis.

Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Bei einer Besichtigung kommt es auf Ihr Bauchgefühl an.

Stimmt das auch und werden die Eigentümer und Sie sich einig, so wird die **Reservation** schriftlich festgehalten und eine **Reservationsanzahlung** wird Ihnen in Rechnung gestellt.

Die Handänderung wird beim Grundbuchamt Kreuzlingen angemeldet.

Sie erhalten den Kaufvertrag im Entwurf ca. 2-3 Wochen danach zur Durchsicht und Weiterleitung an Ihre finanzierende Bank.

Nach Vorliegen des „Unwiderruflichen Zahlungsverprechens“

können wir einen ersten **Grundbuchtermin** für die **Beurkundung** (=Unterschrift des Kaufvertrages) sowie für den Grundbucheintrag (=Eigentumsübertrag) vereinbaren.

Bei Fragen zum Ablauf dürfen Sie sich jederzeit an mich wenden.