

Nahe dem See - Leben, wo andere Ferien machen & erst noch finanzierbar.

In 8597 Landschlacht besondere 3.5 Zimmer Maisonette Wohnung

Ihr neues Zuhause?

NAHE DEM SEE, in den eigenen vier
Wänden & erst noch günstiger
als mieten.
Ihr zukünftiges Reich?

In 8597 Landschlacht
besondere
3.5 Zi. Dachmaisonette-Whng

Ein besonderes
Anlageobjekt mit reichlich Platz auf zwei Etagen,
mit zwei Nasszellen und zwei Balkone.
Ein Wunschobjekt **für Paare, Singles &
Kleinfamilien**

INHALT

BEGRÜSSUNG	2
IM ÜBERBLICK	3 - 5
EINDRÜCKE	6 - 9
LAGE / WOHNUNGEMEINDE	10 - 11
ZUSAMMENFASSUNG	12
GRUNDRISS	13 - 14
ZUHAUSE	15
PERSÖNLICH FÜR SIE DA	16

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.

T 052 366 54 76

T +41 (0)52 366 54 76

DIE LAGE

GEMEINDE

In der beliebten Seegemeinde 8597 Landschlacht bzw. Politische Gemeinde Münsterlingen mit 3'723 (2024) Einwohner

MIKROLAGE

Die RÜCKZUGSOASE liegt zentral an der Schulstrasse 15. Die Hauptausrichtung der sehr gut besonnten, grossen 3.5 Zimmer Maisonettewohnung ist mit gedecktem Balkon gegen Westen. In rund 1.7 km findet man Einkauf (Volg Münsterlingen) vor. Den Kindergarten und die Primarschule erreicht man in nur ca. 150 m und 2 Min., die Sekundarschule in der Nachbargemeinde Altnau in ca. 2.5 km. Landschlacht bietet einige nahe Restaurants, Campingplatz und liegt nahe dem Kantonsspital Münsterlingen.

ERREICHBARKEITEN

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 50 m Entfernung, Bahnhaltestelle 500 m, Autobahnzubringer in Kreuzlingen (ca. 8 km) an die A7 nach Frauenfeld, Winterthur und Zürich

DIE IMMOBILIE

Stockwerkeigentums-Maisonette-Dachwohnung mit 3.5 Zimmer auf 2 Ebenen, mit 2 Nasszellen und 2 Balkone

Baujahr 1994 (Aufstockung) / Liegenschaft 1980

Hauptausrichtung gegen Westen und Süden, kein Lift

In Miete 1 Tiefgaragenplatz und 1 Autoabstellplatz

ADRESSE

Schulstrasse 15, 8597 Landschlacht

GRUNDSTÜCK

Parzelle Nr. 1476 mit 1089 m² in Wohn- und Arbeitszone 2.2 (WA 2.2)

BAUJAHR / KUBATUR / NETTOWOHNFLÄCHE

1994 (Aufstockung) bzw. 1980 Stammliegenschaft / 3'210 m³
ca. 103 m² Nettowohnfläche

ALTLASTEN

Das Grundstück ist gemäss Abfrage GIS TG nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

DIENSTBARKEITEN

S3150 keine, Parz. 1476 Recht/Last Fusswegrecht, Durchleitungsrecht Werkleitungen
Näherbau- und Grenzbaurecht, Last Gewerbebeschränkung
Reglement und Stockwerkanteile verpfändet
Keine

ANMERKUNGEN**VORMERKUNGEN****ZUSTAND**

Mischbauweise UG Eisenbeton Aussenwände ca. 25 cm,
Schutzraum stärker, Bestandsgebäude (1980) Backstein verputzt ca. 25/30 cm gemäss Planunterlagen,
Dachgeschoss (1994) Aufstockung in Leichtbauweise ca. 25 cm verputzte Fassade
Hoval Ultra Öl (110) Brennwertkessel mit Hoval CombiVal ER 1000 I (Erneuerung Sommer 2026)
Gesamtzustand altersentsprechend gepflegt mit teilweisen Erneuerungen und
regelmässiger Instandhaltung

GEBÄUDE**GEBÄUDEHÜLLE**

MFH in Mischbauweise
Satteldach mit Tonflachschiebeziegel, Gauben mit Kupferverkleidung, Holzfenster 2-fach IV
Aluminiumrollläden, gedeckte Balkone ca. 13 m² und ca. 5.40 m²
Eingangsbereich gedeckt mit Hauseingangstüre Metallrahmen
pulverbeschichtet mit Glas, verputzte Fassade

AUSBAU**INSTALLATIONEN**

Massive Holztreppe mit Buchentritten, Bodenbeläge Mosaikparkett, Laminat, Keramikplatten, Teppich
Hoval Ultra Öl (110) Brennwertkessel mit Hoval CombiVal ER 1000 I (Erneuerung Sommer 2026)
Wärmeverteilung Bodenheizung, Gegensprechanlage, kein Lift
Grosse, gepflegte Wohnküche, Fronten helles Holzdekor
teilweise erneuerte Küchengeräte

VERKAUFSKONDITIONEN

VERKAUFSPREIS

CHF 555'000

Vorbehalten bleibt der Verkauf nach Angebot.

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch töngei immotreuhand gmbh geführt.

Die angegebenen Wohnflächen entsprechen der ungefähren Nettowohnfläche.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

VERKAUF/VERMITTLUNG

töngei immotreuhand gmbh

Zürcherstrasse 239

8500 Frauenfeld

T 052 366 54 76

info@toengi-immo.ch



Nahe dem See - in den eigenen vier Wänden & günstiger als mieten
Besondere 3.5 Zi. Maisonettewohnung im Naherholungsgebiet.



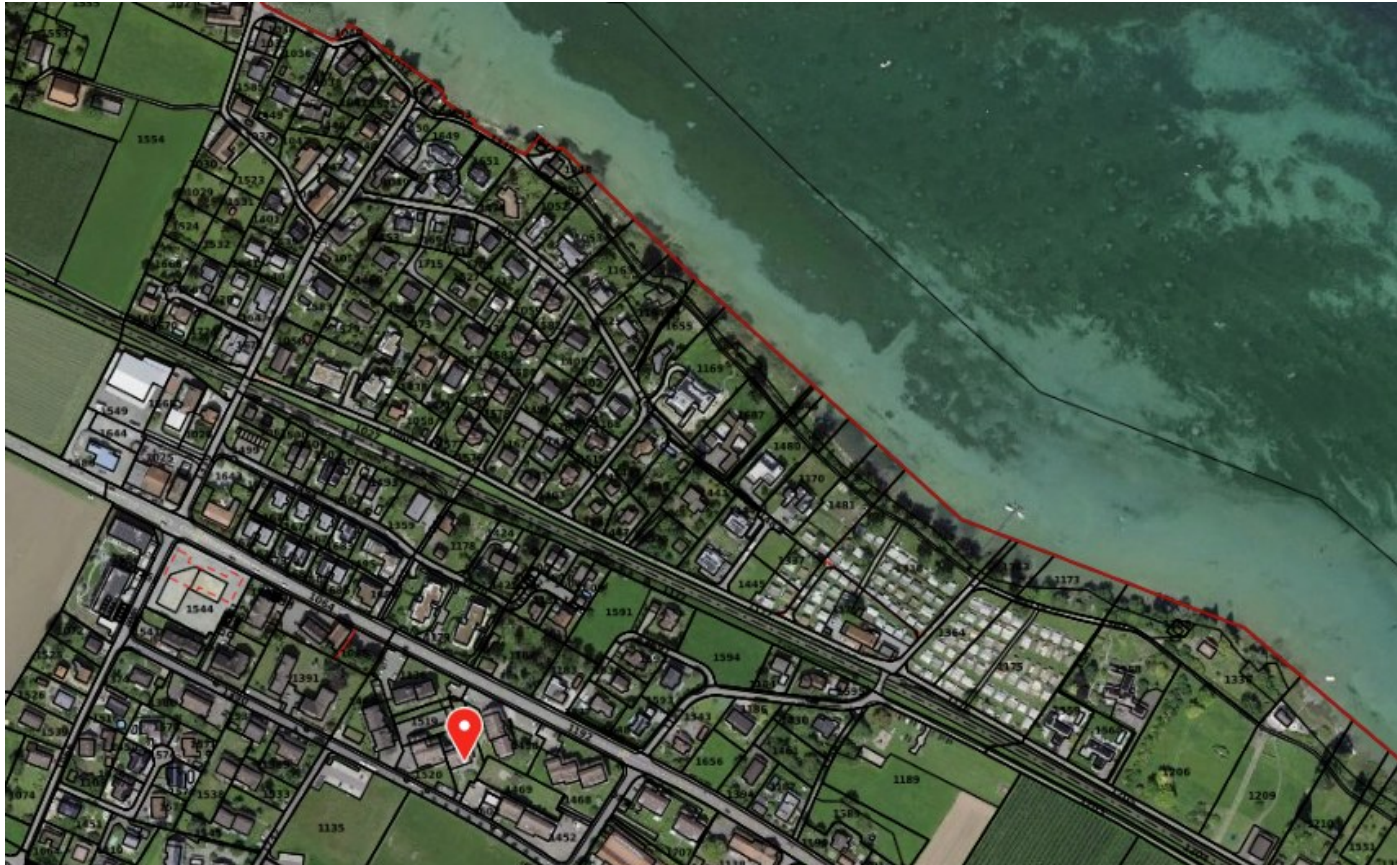
SWEET, SWEET HOME mit viel Platz und Perspektive
Grossflächiges und behagliches Wohnen für Paare, Singles & Co.



SWEET, SWEET HOME entspanntes Wohnen auf zwei Etagen
Grossflächiges und behagliches Wohnen für Paare, Singles & Co.



Nahe dem See in der Bodenseegemeinde 8597 Landschlacht
Ideale Nähe zu Bus und Bahnhof - Ihr zukünftiges Wohlfühlreich?



Entspanntes Wohnen in der schönen Bodenseegemeinde

8597 Landschlacht (Politische Gemeinde Münsterlingen) Nahe Kreuzlingen

8597 Landschlacht, ein Teil der politischen Gemeinde Münsterlingen im Thurgau, ist ein geschichtsträchtiger Ort am Bodensee.

Die Kapelle St. Leonhard, 1473 erstmals erwähnt, und die Nähe zum Kloster Münsterlingen deuten auf eine lange Siedlungsgeschichte hin, die eng mit dem Kloster und der Insel Reichenau verknüpft war.

Mit der Eroberung des Thurgaus durch die Eidgenossen 1460 kam Landschlacht unter deren Herrschaft (Quelle: <https://muensterlingen.ch>).

Die besondere 3.5 Zimmer Maisonettewohnung liegt nah an der unmittelbar (ca. 50 m) erreichbaren Bushaltestelle und ca. 500 m zum Bahnhof. Weitere Erreichbarkeiten: Ca. 1.7 km Volg (Münsterlingen). Verkehrstechnisch ist Landschlacht gut an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Zug sowie Autobahnzubringer in Kreuzlingen (ca. 8 km) an die A7 an das Wirtschaftszentrum Zürich angebunden. Ausserdem verkehren Busse über die Grenze zum beliebten Konstanz.

Ein reges Vereinsleben und reichlich Freizeitmöglichkeiten zeichnen den Ortsteil Landschlacht aus .

Situationsplan



Kindergarten und Primarschule werden in ca. 150 m und 2 Min., Sekundarschule im benachbarten Altnau ca. 2.5 km erreicht. Die Kantonsschule steht im ca. 8 km entfernten Kreuzlingen zur Verfügung.

Mehr Informationen zur Politischen Gemeinde Münsterlingen: <https://muensterlingen.ch>

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ⇒ **Grosszügige Stockwerkeigentums-Maisonettewohnung** mit 3.5 Zimmer **auf zwei Ebenen, mit zwei Nasszellen und zwei Balkone** in der beliebten Bodenseegemeinde Landschlacht / Politischen Gemeinde Münsterlingen
- ⇒ Über den Dächern mit Sicht ins Grüne Hauptausrichtung gegen Westen und Süden
Nahe dem Bodensee
- ⇒ **In beliebtem Quartier** in Landschlacht in der Nähe der Schule und guter Verkehrs-anbindung (Öffentliche Verkehrsmittel)
- ⇒ Wärmeerzeugung Hoval Ultra Oil (110) Brennwertkessel mit Hoval CombiVal 1000 I
Erneuerung Sommer 2026, Wärmeverteilung Bodenheizung
- ⇒ Besonderes Wohngefühl mit einer **Wohnfläche +/- 103 m2 (Nettowohnfläche)**
auf ansprechender **Parzelle Nr. 1476**, angebaut gegen Westen an MFH Schulstrasse
13 auf Parzelle Nr. 1520, **Miete Parkierung 1 Garage und 1 Autoabstellplatz** ungedeckt
- ⇒ Solide Kapitalanlage, Inflationsschutz, **Verwirklichung Traum vom Eigenheim**

Ihr zukünftiges Reich?

Besonderes Anlageobjekt mit vielen Vorteilen

Nettowohnfläche insgesamt ca. 103 m²

Die Planunterlagen (PDF) liegen ausserdem dem Online Inserat bei.

Wohnen / Essen +/- 37 m² mit Zugang zu gedecktem Balkon (+/- 13.04 m²)

Küche +/- 8.97 m²

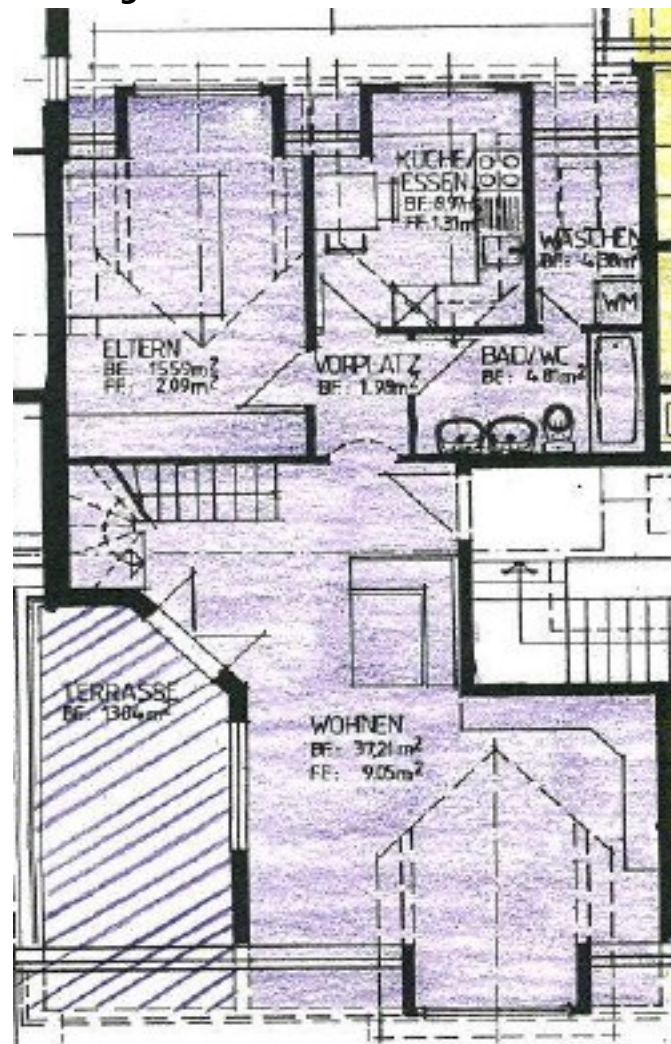
Zimmer 1 +/- 15.59 m²

Entrée +/- 1.98 m²

Bad/WC / Waschen +/- 9 m²

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bitte vergewissern Sie sich gerne vor Ort bezüglich Wohnflächen und Gegebenheiten.

Dachgeschoss Ebene 1



Ihr zukünftiges Reich?

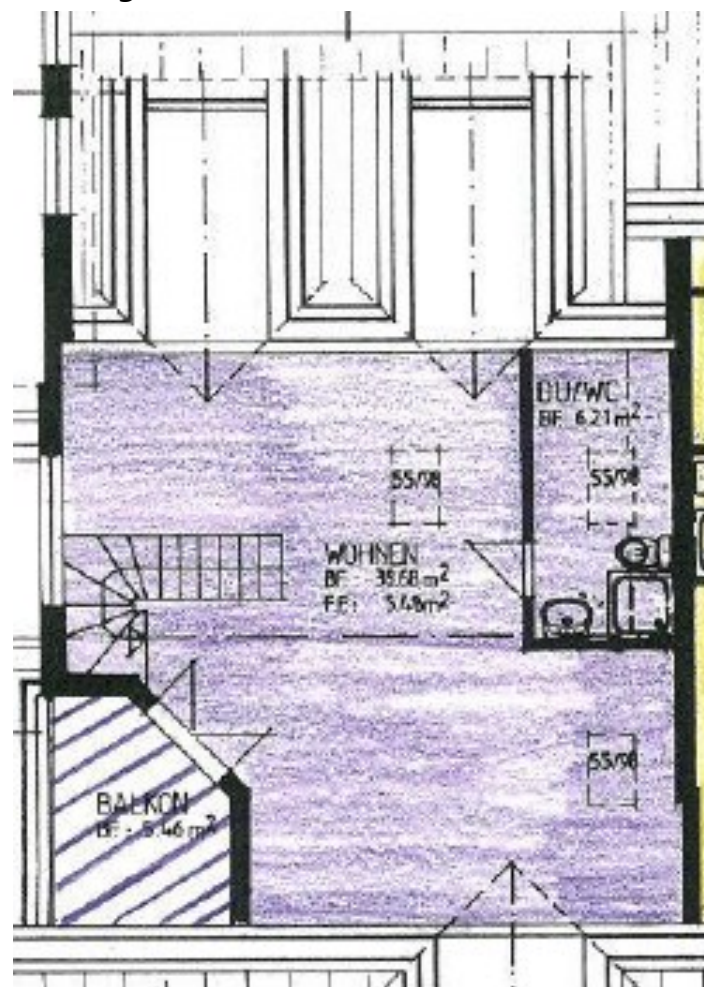
Besonderes Anlageobjekt mit reichlich Vorteilen

Dachgeschoss Ebene 2

Die Planunterlagen (PDF) liegen ausserdem dem Online Inserat bei.

Zimmer 2 rund 25 m² (mit gewichteter Dachschräge Faktor 0.65) mit Zugang zu gedecktem Balkon (+/- 5.46 m²)

DU/WC +/- 6 m²



Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bitte vergewissern Sie sich gerne vor Ort bezüglich Wohnflächen und Gegebenheiten.

Ihr zukünftiges Reich?

Besonderes Anlageobjekt mit reichlich Vorteilen

HOME
sweet
HOME



Ihr neues Zuhause ?

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Beratung und Unterstützung

Als sorgfältige Berater und ausgesprochene Dienstleister kennen wir unsere Objekte und deren Standorteigenschaften.

Ihre individuellen Bedürfnisse sind uns wichtig, um Sie optimal und transparent bei der Verwirklichung Ihres Eigenheimwunsches zu unterstützen.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt und Details vor Ort zu zeigen.

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.

T 052 366 54 76

töngi immotreuhand gmbh

Christina Töngi

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin
Immobilienvermarkterin mit Eidg. FA