

Rustikales Landhaus mit zwei Wohneinheiten und sonnigem Landanteil



Hölderlinweg 4, 9213 Hauptwil



Wohnen mit Charme im Herzen des Thurgaus


An ruhiger und sonniger Lage am Hölderlinweg 4 in Hauptwil präsentiert sich dieses rustikale Zweiparteienhaus mit Baujahr 1880, einer angenehmen Grundstücksgrösse von ca. 432 m², einem schönen Baumbestand und viel Privatsphäre. Die Liegenschaft besticht durch ihren authentischen Charakter, die naturnahe Umgebung und einen Aussenbereich, der zum Verweilen und Geniessen einlädt.

Das Haus ist von einer übersichtlichen Grünfläche umgeben, welche Raum für Erholung bietet und liebevoll gepflegt ist. Ein Feigenbaum und eine rebenbewachsene Pergola mit festem Grillplatz verleihen dem Garten eine mediterrane Note und bieten eine perfekte Kulisse für gemütliche Stunden im Freien. Die Liegenschaft öffnet sich gegen Südosten und profitiert dadurch von idealer Besonnung – perfekt für entspannte Stunden mit der Familie und Freunden.

Das Zweifamilienhaus umfasst eine authentische 3.5-Zimmer- und eine grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung, beide mit eigener Terrasse auf der nordöstlichen Seite. Die Einheiten überzeugen mit gut proportionierten Zimmern und einer angenehmen Wohnatmosphäre, welche viel Charme und grosszügige Raumstrukturen bieten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftig sind. Ideal für Menschen, die den Altbaucharakter schätzen und Gestaltungsspielraum suchen.

Aktuell sind beide Wohnungen vermietet, was die Liegenschaft auch für Anleger interessant macht. Gleichzeitig bietet sie langfristig vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Eigenbedarf und Renditeobjekt. Drei Garagenplätze und ein Abstellplatz ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Diese Liegenschaft vereint Charme, Raum und Natur zu einem harmonischen Ganzen.



**Ein Haus, das
bietet und
sonnigen Grund
für Wünsche**

**Möglichkeiten
mit seinem
Stück Freiraum
die schafft.**



4.5-Zimmer-Wohnung

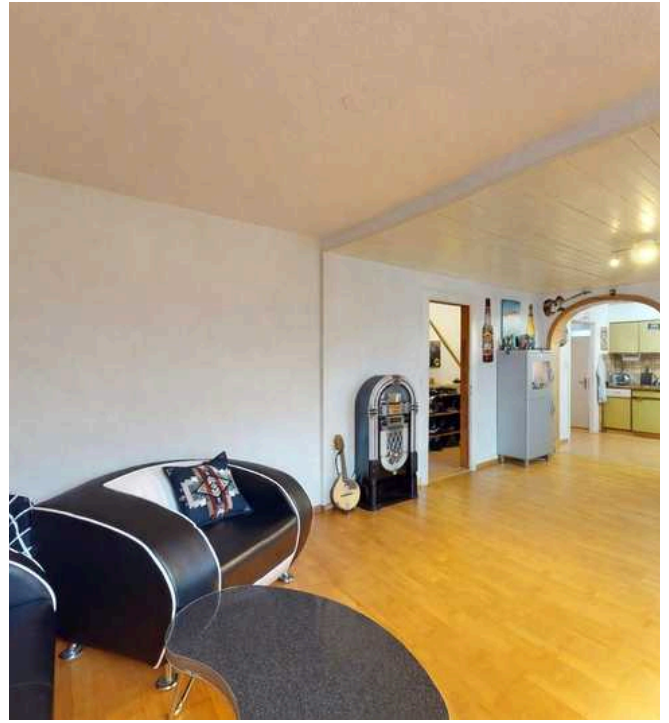


Der Wohn-Essbereich zeigt sich funktional, hell und bereit für frische Ideen

Behaglicher Wohn-Essbereich mit Echtholzparkett

Diese 4.5-Zimmer-Altbauwohnung bietet eine grosszügige Wohnfläche auf zwei Ebenen und zeichnet sich insbesondere durch ihr ehrliches, unkompliziertes Raumangebot sowie vielfältiges Gestaltungspotenzial aus. Sie eignet sich ideal für Menschen, die Freude daran haben, Räume nach eigenen Vorstellungen zu erneuern und ein Zuhause Schritt für Schritt aufzuwerten.

Der wohlige Wohn- und Essbereich überzeugt mit einem grosszügigen Platzangebot von ca. 21.8 m² und viel Tageslicht. Der langlebige Parkett verleiht dem Raum eine pflegeleichte Grundlage, während sich der Ess- und Sitzbereich gut strukturieren lässt.



Ein authentischer Wohnraum, dessen bestehende Struktur...



...eine ideale Basis für kreative Neugestaltung bietet

4.5 Zimmer-Wohnung



Ursprüngliche Küche mit robusten Grundelementen

Küche mit Retro-Charme und Erneuerungspotenzial

Die angrenzende Küche im Stil der 70er-Jahre zeigt sich in einem stabilen, jedoch älteren Zustand. Sie bietet solide Grundstrukturen, die – je nach Wunsch – modernisiert oder bewusst im Retro-Charme belassen werden können. Die vorhandenen Oberflächen und Geräte funktionieren zuverlässig, entsprechen jedoch nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard. Gleichzeitig eröffnet die klare Raumaufteilung vielfältige Möglichkeiten für eine zeitgemässe Neugestaltung. So lässt sich die Küche mit gezielten Anpassungen in einen modernen, dennoch charaktervollen Kochbereich verwandeln.



Ein funktionaler Kochbereich mit nostalgischem Flair...



... der Raum für zeitgemässe Modernisierungen eröffnet.

4.5 Zimmer-Wohnung



Die offenliegende Tragkonstruktion aus Holz verleiht dem oberen Wohnbereich eine heimelige Wohnstimmung

Obergeschoss mit Atmosphäre und charmanten Dachschrägen

Im Obergeschoss mit rund 60 m² erwarten Sie drei Zimmer, die durch ihre Dachschrägen und sichtbaren Holzelemente eine angenehme Wohnatmosphäre erzeugen. Zwei Zimmer verfügen über Laminatboden, eines über Teppich – ideal für Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereiche.

Das Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC bietet alles Notwendige, präsentiert sich jedoch ebenfalls in einem Zustand, in dem zeitgemässe Anpassungen sinnvoll sein können.



Das Badezimmer präsentiert sich funktional und lässt sich mit gezielten Erneuerungen zeitgemäss aufwerten



Der Raum überzeugt mit den Dachschrägen und bietet eine ideale Grundlage für eine geborgene Schlafoase

3.5 Zimmer-Wohnung



Warme Holzbalken verleihen diesem Vorraum mit direktem Zugang zur Terrasse eine ruhige, einladende Atmosphäre

Einladender Vorraum mit ursprünglichem Charakter

Beim Betreten der Wohnung über eine Treppe, eröffnet sich ein weitläufiger Vorraum, geprägt von einer markanten, sichtbaren Balkenkonstruktion. Dieser Bereich bietet nicht nur einen wirkungsvollen ersten Eindruck, sondern eignet sich ideal als Garderobe oder Empfangsbereich. Von hier aus sind sämtliche Räume direkt zugänglich – ein durchdachtes Wohnkonzept, das kurze Wege und klare Strukturen ermöglicht.

Das erste Zimmer mit Teppichboden überzeugt durch seine angenehme Grösse und die sichtbaren Holzbalken, die dem Raum eine wohnliche Atmosphäre verleihen – ein ideales Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Das Badezimmer präsentiert sich funktional und im ursprünglichen Zustand und bietet eine vollständige Grundausstattung, welche sich mit gezielten Erneuerungen zeitgemäss aufwerten lässt.



Ein erster, gut proportionierter Wohnraum, der durch seinen Teppichboden eine behagliche Atmosphäre schafft



Das Badezimmer punktet mit retrofarbenen...



... Sanitäranlagen und natürlichem Tageslicht

3.5 Zimmer-Wohnung



Der einladende Essbereich mit freigelegten Holzbalken geht harmonisch in die angrenzende Küche über

Behaglicher Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche

Der gemütliche Essbereich grenzt direkt an die kompakte Küche an. Letztere entspricht einer älteren Generation und bietet funktionale Basiselemente. Für zeitgemässes Wohnen und moderne Ansprüche empfiehlt sich eine Renovation, die gleichzeitig die Möglichkeit bietet, die Küche individuell und nach aktuellem Standard zu gestalten.

Über eine traditionelle, leicht steile Holzterrasse erreicht man das Schlafzimmer im oberen Geschoss – ein Rückzugsort mit besonderer Atmosphäre, geprägt von Dachschrägen und sichtbaren Balkenelementen, die dem Raum Geborgenheit und Charakter verleihen.



Der Essbereich mit Blick zur Küche und den Vorraum



Die übersichtliche Küche mit ihren kurzen Handgriffen



Ein Rückzugsort, in dem rustikale Elemente und gemütliches Ambiente harmonisch zusammentreffen



Die Pergola bietet im Sommer einen idyllischen Schattenplatz Der perfekte Ort für kulinarische Genussmomente



Erholung pur: Ein sonnendurchfluteter Garten, der Raum für Ruhe, Wachstum und neue Ideen bietet



Blick aus der Vogelperspektive: Die grosszügige Grundstücksfläche und ihre Einbettung ins Wohnquartier



Mit Sicht aus südwestlicher Richtung

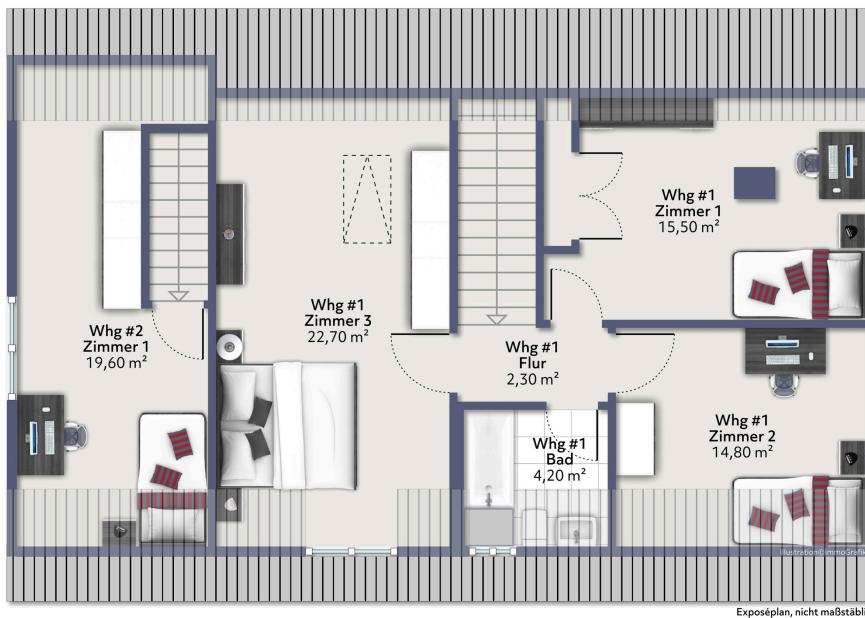


Der Blick aus Nordosten präsentiert die beiden Terrassen

Grundrisse (schematisch)



Die Grundrisse vom Untergeschoss der beiden Wohnungen



Die Grundrisse vom Obergeschoss der beiden Wohnungen

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	Zweiparteienhaus
Strasse	Hölderlinweg 4
PLZ und Ort	9213 Hauptwil
Baujahr	1880
Verfügbar ab	gemäss Absprache
Anzahl Zimmer	4½ & 3½ Zimmer Wohnung
Wohnungsfläche ca.	Ca. 97 m ² & ca. 75 m ²

HEIZUNG

Heizungsart	Gas
Befeuerung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Anzahl Badezimmer	2, pro Wohnung ein Bad
Gäste WC	Ja, in der 4½ Zimmer Wohnung
Keller	1
Terrasse	Ja, je Wohnung 1x
Pergola	Ja
Garage	Ja, 3 Garagen
Aussenstellplatz	Ja, 1x

VERKAUFSRICHTPREIS

Verkaufsrichtpreis alles inkl. CHF 800'000.-

FINANZIERUNGSPARTNER

Für ein attraktives Finanzierungsangebot empfehlen wir in diesem Fall Herr Christoph Sutter, Leiter Geschäftsstelle Bischofszell

TKB Bischofszell
Bahnhofstrasse 3
9220 Bischofszell
Tel: 071 424 23 23
christoph.sutter@tkb.ch

HIGHLIGHTS

- Charmantes Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten
- Sonniges Grundstück über 432 m²
- Drei Garagen und ein zusätzlicher Aussenstellplatz
- Ausbaupotential nach eigenen Wünschen
- Zusätzliche Wohnung als Mietoption

MIETEINNAHMEN

- Wohnung gross = 1'670.00 CHF pro Monat
- Wohnung klein = 1'050.00 CHF pro Monat

--> Bruttorendite ca. 4%



Hauptwil-Gottshaus – Wohnen mit Charme im Herzen des Thurgaus

Hauptwil im Kanton Thurgau ist ein Ort, der auf natürliche Weise Ruhe, Geschichte und Lebensqualität vereint. Eingebettet in sanfte Hügellandschaften zwischen Bischofszell und St. Gallen bietet die Gemeinde eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit. Wer hier lebt, schätzt die Nähe zur Natur ebenso wie die kurzen Wege zu den regionalen Zentren und die hervorragende Verkehrsanbindung.

Das Ortsbild von Hauptwil ist geprägt von liebevoll erhaltenen historischen Gebäuden, gepflegten Gärten und der charakteristischen Weiherlandschaft, die den Ort einzigartig macht. Nicht ohne Grund wurde Hauptwil 1999 mit dem renommierten Wakkerpreis ausgezeichnet – ein Beweis für die sorgfältige Pflege und Weiterentwicklung des Dorfkerns. Diese Verbindung von Tradition und Zukunft spiegelt sich in der gesamten Gemeinde wider: Alte Bausubstanz und moderne Architektur ergänzen sich harmonisch, wodurch ein unverwechselbares Wohnambiente entsteht.

Mit rund zweitausend Einwohnerinnen und Einwohnern ist Hauptwil überschaubar, aber lebendig. Das gesellschaftliche Leben wird von Vereinen, Kulturinitiativen und einer engagierten Bevölkerung getragen, die den Gemeinschaftssinn hochhält. Familien schätzen das sichere Umfeld, die Nähe zu Schulen und die naturnahe Umgebung mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier- und Radwege führen durch Wälder, Wiesen und entlang der Weiher, die im Sommer zum Baden und im Winter zum Spazieren einladen.

Hauptwil-Gottshaus überzeugt durch seinen unverfälschten Charakter, sein gepflegtes Dorfbild und die hohe Lebensqualität. Es ist ein Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt – ein idealer Lebensmittelpunkt für Menschen, die das Authentische schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur und intakte Natur legen.

Mikrolage Hauptwil



Postfiliale und Primarschule (1.-6. Klasse) sind zu Fuss erreichbar; Die Oberstufe wird in Bischofszell besucht



Ein Volg-Ladenlokal befindet sich in direkter Nähe



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien in St. Gallen

Sind Sie auf der Suche nach einer zuverlässigen und serviceorientierten Begleitung beim Immobilienverkauf? Bei RE/MAX sind Sie in besten Händen. Wir unterstützen Sie bei jedem Schritt – von wertvollen Vorbereitungstipps für den erfolgreichen Verkauf bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Unser Anspruch ist klar: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Gerne überzeugen wir auch Sie von unserer Erfahrung und Leidenschaft für Immobilien.



Michael Gerber

Selbständiger Immobilienmakler bei
REMAX St. Gallen/ Region Bischofzell

Mail: michael.gerber@remax.ch

Tel.: 078 408 49 11

**Bilder, Texte & Dossier erstellt von
Olivia Hermann**



Planen Sie, Ihre Immobilie zu verkaufen – oder möchten Sie zunächst nur den aktuellen Marktwert erfahren? In beiden Fällen sind Sie bei uns genau richtig. Seit über 42 Jahren steht RE/MAX weltweit für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse. Vertrauen auch Sie auf unsere Erfahrung und Expertise – wir begleiten Sie Schritt für Schritt.

RE/MAX