

## EXKLUSIVES DESIGNERHAUS MIT EINZIGARTIGER ARCHITEKTUR UND MODERNSTEM KOMFORT

Ein atemberaubendes, freistehendes 8-Zimmer-Designerhaus mit modernster Ausstattung.

Verkaufspreis

**CHF 1'890'000.-**

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



**IMMOANKER**

**Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## INHALT

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Lage der Liegenschaft | 3  |
| Die Infrastruktur     | 4  |
| Die Gemeinde Sulgen   | 5  |
| Beschreibung          | 5  |
| Detailbeschrieb       | 7  |
| Grundriss             | 9  |
| Katasterplan          | 10 |
| Impressionen          | 11 |
| Über Immoanker        | 44 |
| Disclaimer            | 46 |



**ADRESSE**

Quellenstrasse 9, 8583 Sulgen



**VERKAUFSPREIS**

CHF 1'890'000.-



**NETTOWOHNFLÄCHE**

325 m<sup>2</sup>



**BAUJAHR**

1999



**OBJEKTART**

Wohn-/Geschäftshaus



**VERFÜGBAR AB**

Auf Anfrage



**ZIMMER**

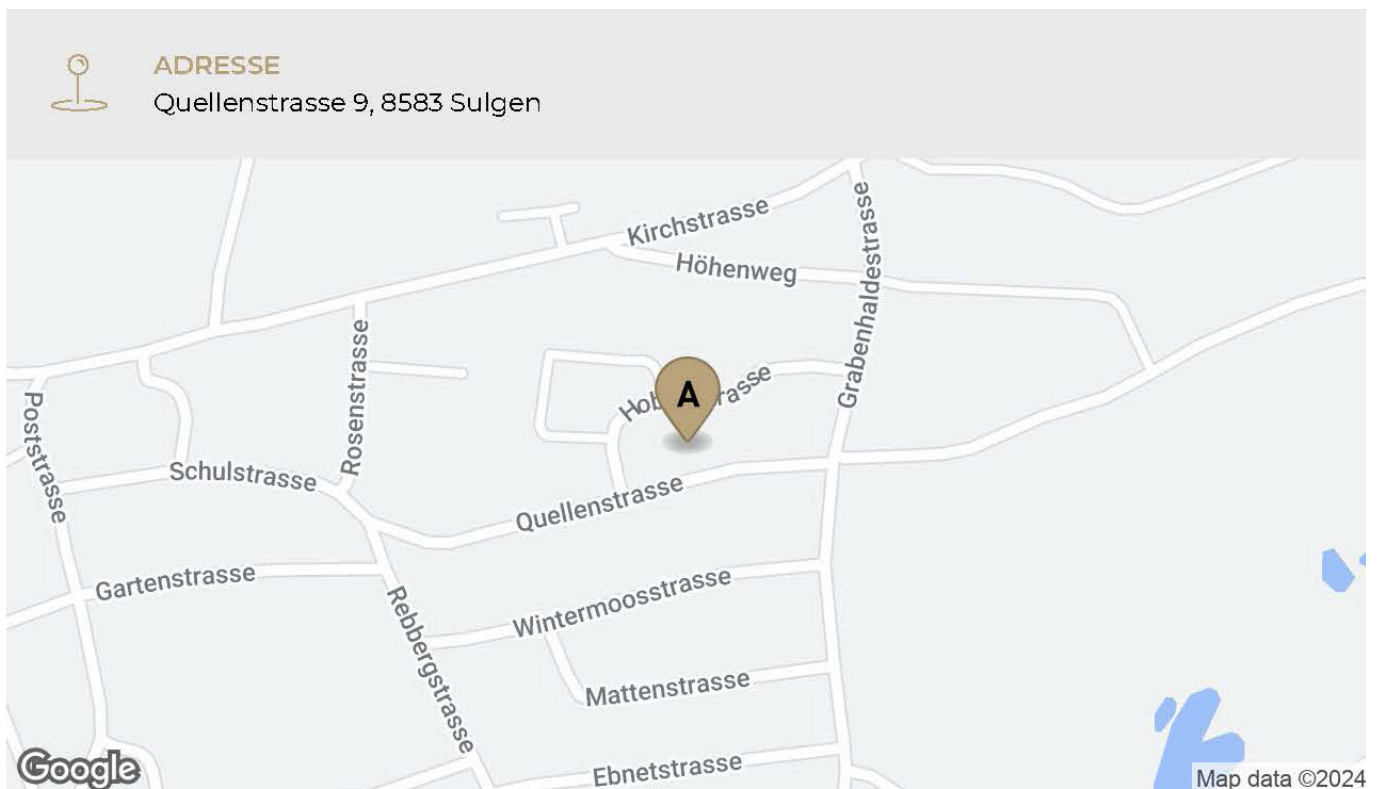
8



**REFERENZ-NR.**

64

## LAGE DER LIEGENSCHAFT

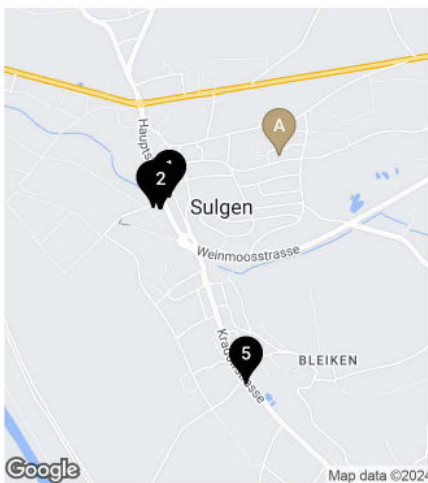


## DIE INFRASTRUKTUR






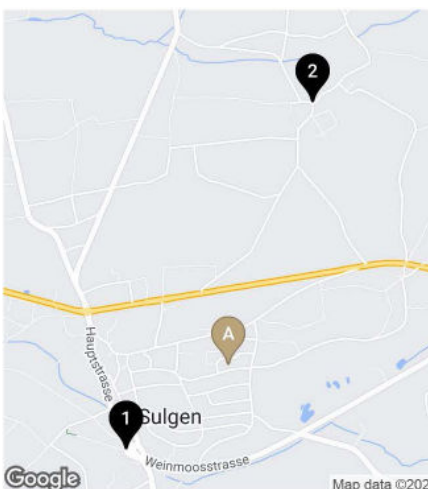
### Schulen und Ausbildungsstätten

|   |  |  |  |
|---|---|---|---|
| <b>1 Primarschule Sulgen</b><br>439 m               | 6'  | 1'  | 1'  |
| <b>2 Pestalozzi-Schule</b><br>462 m                 | 7'  | 1'  | 2'  |
| <b>3 Primarschule Auholz</b><br>1,1 km              | 21'   | 6'  | 4'  |
| <b>4 Primarschule und Kindergarten...</b><br>1,3 km | 26'   | 7'  | 5'  |
| <b>5 Befang, Sekundarschule</b><br>1,3 km           | 26'   | 7'  | 5'  |



### Einkauf

|   |  |  |  |
|---|---|---|---|
| <b>1 Coop Supermarkt Sulgen</b><br>580 m            | 9'  | 3'  | 3'  |
| <b>2 Center Passerelle</b><br>643 m                 | 11'   | 3'  | 3'  |
| <b>3 Migros-Supermarkt - Sulgen - P...</b><br>648 m | 11'   | 3'  | 3'  |
| <b>4 Denner Bibite</b><br>676 m                     | 11'   | 4'  | 3'  |
| <b>5 migrolino Sulgen</b><br>1,1 km                 | 22'   | 6'  | 4'  |



### Öffentlicher Verkehr

|  |  |  |  |
|--|---|---|---|
| <b>1 Sulgen, Bahnhof</b><br>648 m        | 12'   | 3'  | 3'  |
| <b>2 Donzhausen, Dorfplatz</b><br>1,3 km | 25'   | 6'  | 4'  |

## DIE GEMEINDE SULGEN

8583 Sulgen liegt im Bezirk Weinfelden, im Kanton Thurgau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Sulgen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.5% pro Jahr auf 4'056 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 11.3% (Kanton: 11.2%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +33.0% verändert (Kanton: +21.8%).

## BESCHREIBUNG

Stellen Sie sich ein Zuhause vor, das nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein echtes architektonisches Meisterwerk ist. Ein freistehendes Einfamilienhaus mit acht Zimmern, das in seiner Gestaltung und Ausstattung keine Wünsche offen lässt. Dieses Designerhaus in Sulgen vereint Funktionalität mit exklusivem Wohnkomfort und setzt neue Massstäbe in puncto Lebensqualität.

Betreten Sie das Untergeschoss direkt neben der geräumigen Garage und finden Sie sich in einem einladenden Eingangsbereich wieder, ausgestattet mit einer Garderobe und einem grosszügigen 4-türigen Wandschrank. Das angrenzende Zimmer ist ideal als Praxis-, Fitness-, Party-, Kosmetikraum oder Kinozimmer nutzbar und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Zimmer im Untergeschoss dient perfekt als Spielzimmer, Gästezimmer oder Büro und ist komplett isoliert, beheizt und mit Tageslicht durchflutet. Der Waschraum mit einer neuen, unbenutzten Waschmaschine, einer Wäscheleine, einer neuen Gasheizung (2020) inklusive Steuerung und einem 360-Liter-Warmwasserboiler mit Doppelheizspirale rundet das Untergeschoss ab.

Das Erdgeschoss öffnet sich zu einem grosszügigen Wohnbereich, der durch seine abgesenkte Lage ein offenes Raumgefühl schafft. Raumhohe Fenster sorgen für Helligkeit und eine Granitverkleidung mit Sitzmöglichkeit bei der grossen Fensterfront lädt zum Verweilen ein.

Die offene Küche mit Arbeitsflächen aus "Galaxy Black Granit", einer Kochinsel mit Theke und komplett Miele-Geräten ausgestattet, bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch ein einzigartiges hochwertiges Design mit Echtholz in Weiss-Hochglanz. Eine Gäste-Nasszelle mit Massage-Regendusche, Spiegeltür mit Sichtschutz und LED-Beleuchtung vervollständigt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, jedes mit individuellen Vorzügen: Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Bad, ein weiteres mit Einbauschränken und Balkonzugang und ein drittes, ebenfalls mit Einbauschränken.

Das Badezimmer ist eine wahre Wellness-Oase mit einem grossen Whirlpool, Dusche, echtem Labrador Blue Eyes Granit, Doppellavabo und Fenster.

Das Dachgeschoss bietet einen grossen offenen Raum mit Galerie, der optional in bis zu drei weitere Zimmer unterteilt werden kann. Eine separate Ankleide, bodentiefe Fenster mit MHZ-Verdunklungslamellen und der direkte Zugang zum Balkon machen diesen Bereich besonders attraktiv.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine extra breite und lange Garage sowie drei überdachte und fünf weitere Aussenparkplätze zur Verfügung. Das gesamte Haus ist ausserdem mit modernster Technik ausgestattet: abschliessbare Fenster mit 7-fach-Verriegelung und Einbruchschutzverglasung, Internetanschluss in jedem Raum, Bodenheizung, einschaliges Mauerwerk mit XPS-Isolierung, Satteldach mit Velux-Dachfenstern, Multimedia- und Glasfaservorbereitung in jedem Zimmer, Smart-home-Vorbereitung und eine Alarmanlage.

Der Aussenbereich besticht durch eine Klingel mit Video-Gegensprechanlage, die auch über Smartphone steuerbar ist, 8000 Watt Flutlicht, Aussen- und Innensirenen, fünf Videokameras (aktuell nicht installiert) mit zwei Wochen Videoaufnahmen-Speicher, eine Bewässerungsanlage für den Garten, Thuja-Hecken, genügend Platz für einen Swimmingpool und eine weitläufige, neu betonierte und verputzte Terrasse und Garagenfront.

Dieses Haus ist definitiv mehr als nur ein Wohnort; es ist eine Lebensweise. Entworfen für diejenigen, die das Aussergewöhnliche suchen und Wert auf Design, Sicherheit und Komfort legen. Ein Zuhause, das in jeder Hinsicht beeindruckt und eine seltene Gelegenheit darstellt, in einem wahren architektonischen Meisterwerk zu leben.

**Interessiert?** Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

**Herr Dalyan Yorulmaz, Tel. 044 578 48 30**, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung. Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren. Für Ihren Wohnraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

**Das Immoanker Team freut sich auf Sie!**



**044 578 48 30**



**DALYAN**

*Yorulmaz*



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## DETAILBESCHRIEB

### ANGEBOT

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Verkaufspreis</b>            | CHF 1'890'000.– |
| <b>Gebäudeversicherungswert</b> | CHF 889'000.–   |

### ZUSATZANGEBOTE

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 2 x Garage          | Inklusiv |
| 8 x Aussenparkplatz | Inklusiv |

### FLÄCHEN

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Nettowohnfläche</b>   | 325 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundstücksfläche</b> | 576 m <sup>2</sup>   |
| <b>Terrassenfläche</b>   | 125 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gebäudevolumen</b>    | 1'287 m <sup>3</sup> |

### EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Doppelgarage
- Erdgeschoss
- Garage
- Gasanschluss
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Modernisiert
- Nichtraucher
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine
- Virtuelle Besichtigung

### ECKDATEN

|                             |             |                        |              |
|-----------------------------|-------------|------------------------|--------------|
| <b>Referenz-Nr.</b>         | 64          | <b>Baujahr</b>         | 1999         |
| <b>Verfügbar ab</b>         | Auf Anfrage | <b>Renovationsjahr</b> | 2019         |
| <b>Etage</b>                | EG          | <b>Zustand</b>         | Modernisiert |
| <b>Zimmer</b>               | 8           | <b>Parzellen-Nr.</b>   | 1012         |
| <b>Nasszellen</b>           | 2           | <b>Wärmeerzeugung</b>  | Gasheizung   |
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b> | 1           | <b>Wärmeverteilung</b> | Bodenheizung |
| <b>Etagen</b>               | 3           |                        |              |

## LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Freizeit



Einkaufen



Gastronomie

## QUALITÄT UND ZUSTAND



**Küche**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



**Badezimmer**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



**Fussboden**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



**Fenster**

★★★★★ Luxus

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



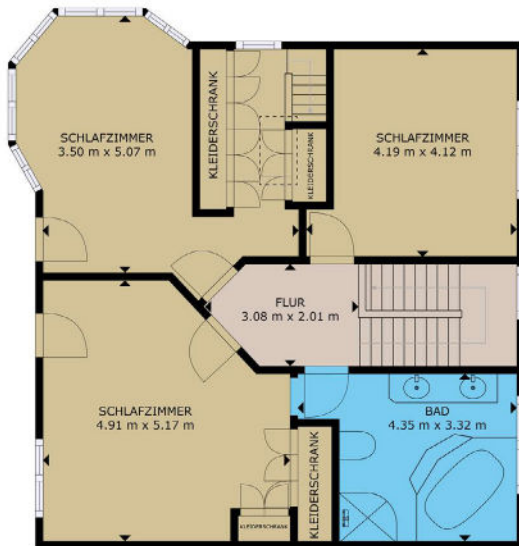
**Mauerwerk**

★★★★☆ Gehoben

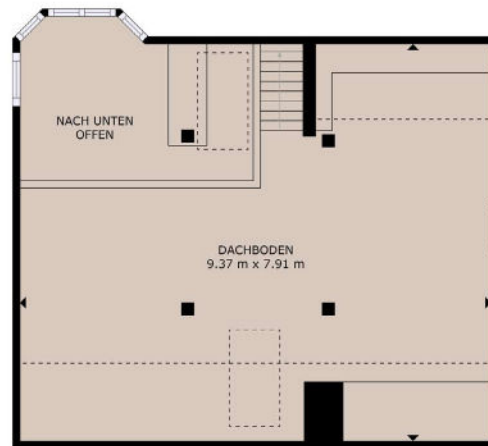
★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



## GRUNDRISS



STOCKWERK 3



STOCKWERK 4

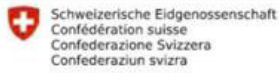


STOCKWERK 1

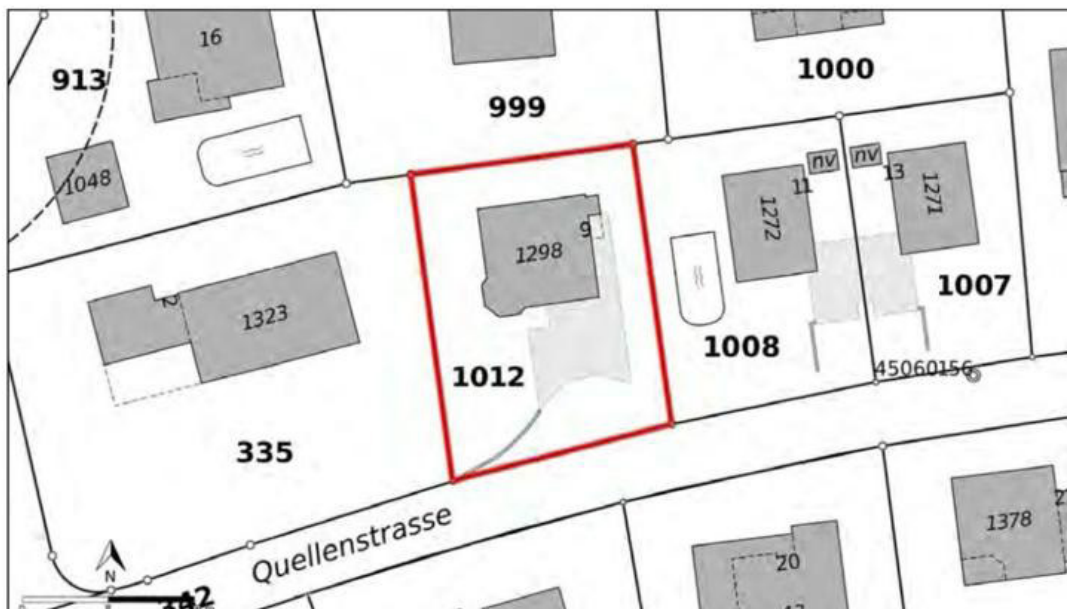


STOCKWERK 2

## KATASTERPLAN



### Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| <b>Grundstück-Nr.</b> | <b>1012</b>        |
| E-GRID                | CH827722866372     |
| Gemeinde (BFS-Nr.)    | Sulgen (4506)      |
| Grundbuchamt          | Weinfelden         |
| Fläche                | 576 m <sup>2</sup> |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Auszugsnummer</b>           | <b>1577716138</b>  |
| Erstellungsdatum des Auszugs   | 30.12.2019   |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld |

## IMPRESSIONEN

Aussenansicht



Wohnzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Wohnzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche



Küche



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Essbereich



Essbereich/Wohnzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Schlafzimmer



Schlafzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Schlafzimmer



Ankleide



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



Ankleide



Büro/Schlafzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Büro/Schlafzimmer



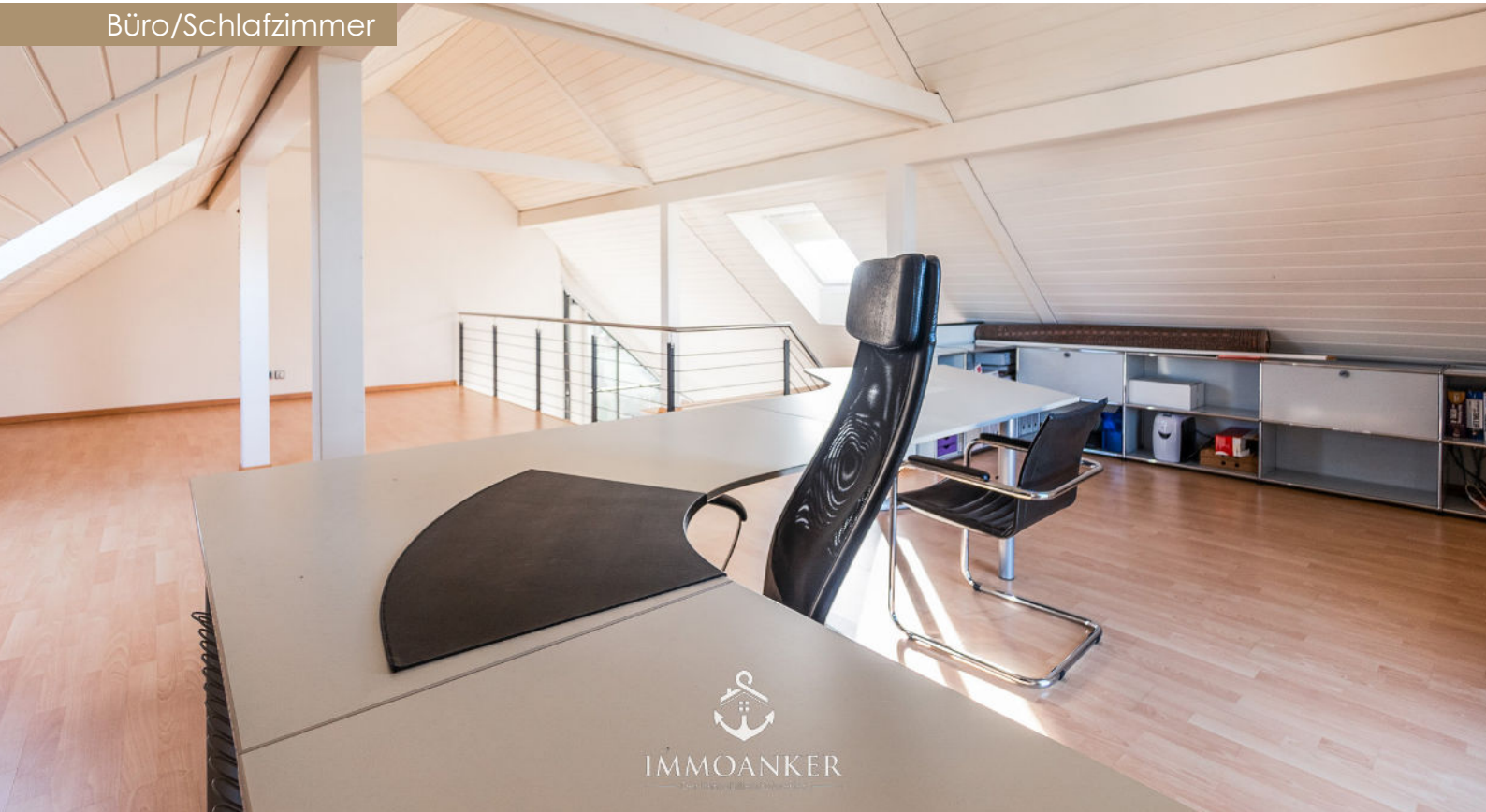
Büro/Schlafzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Büro/Schlafzimmer



Büro/Schlafzimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Büro/Schlafzimmer



Nasszelle



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Zimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer



Zimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer



Gästezimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Gäste Nasszelle



Flur



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



Flur



Technikraum



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Garage



Parkplatz



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Balkon



Balkon



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



Terrasse



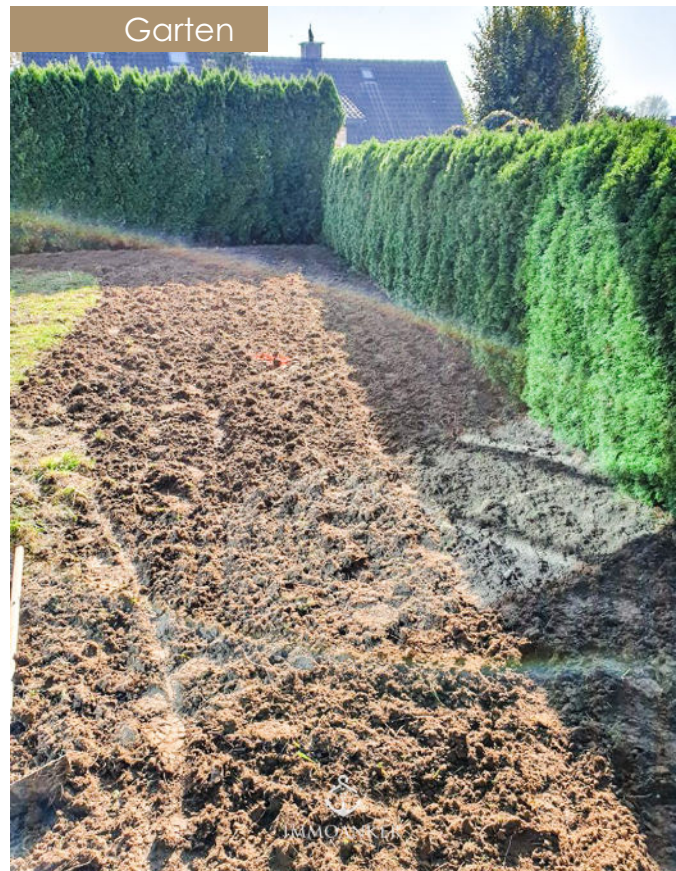
**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Eingangsbereich



Garten



Garten



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Garten



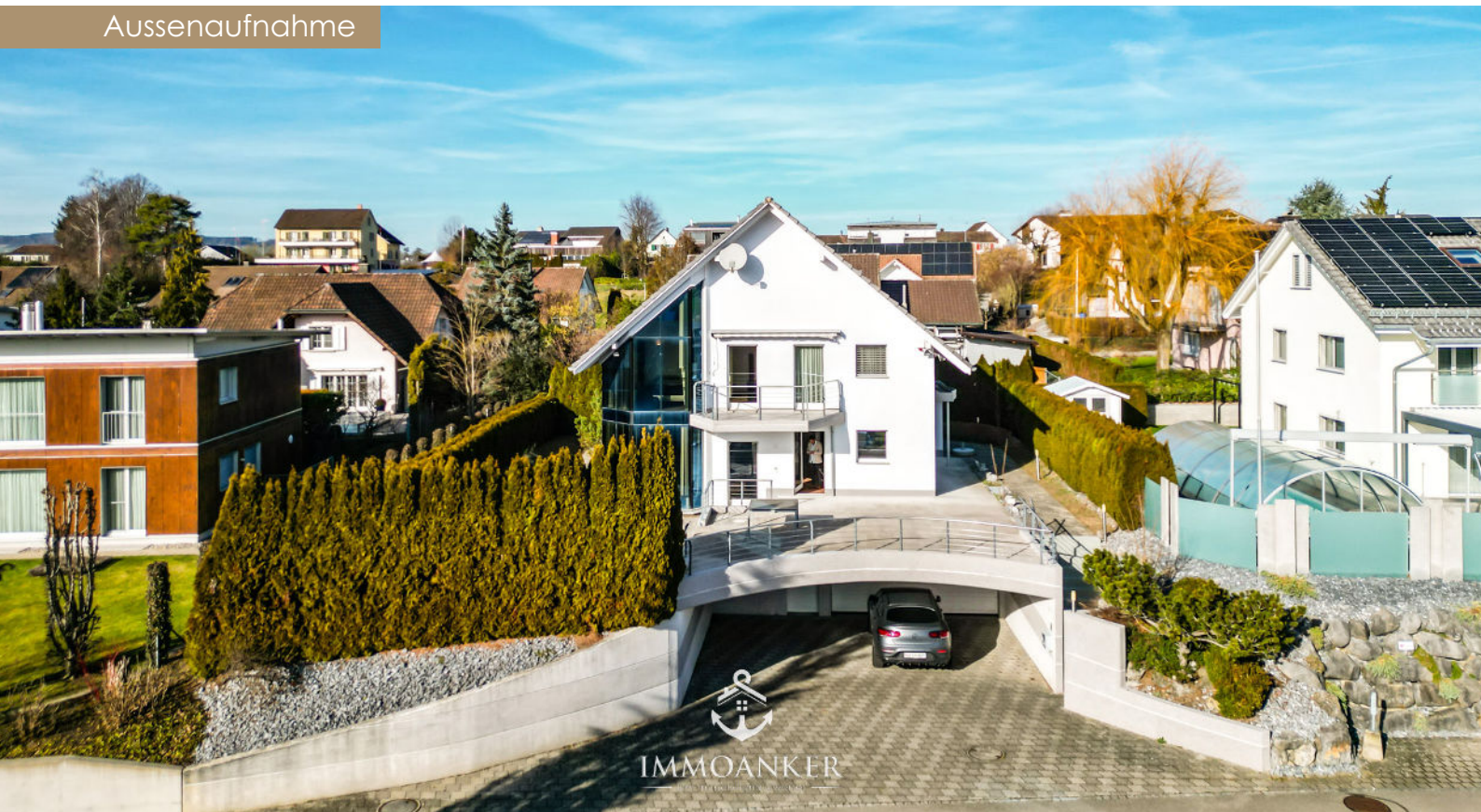
Garten



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenaufnahme



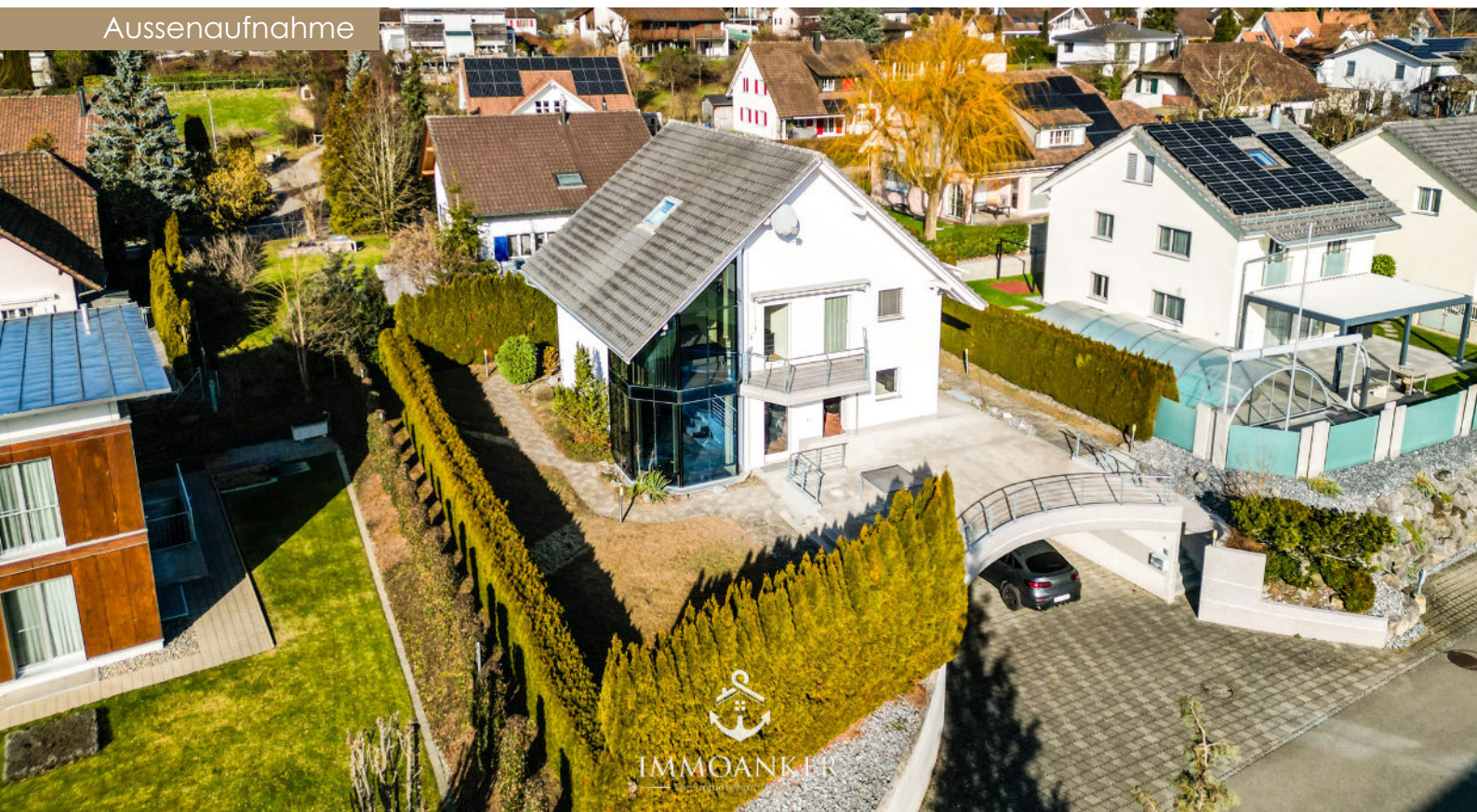
Aussenaufnahme



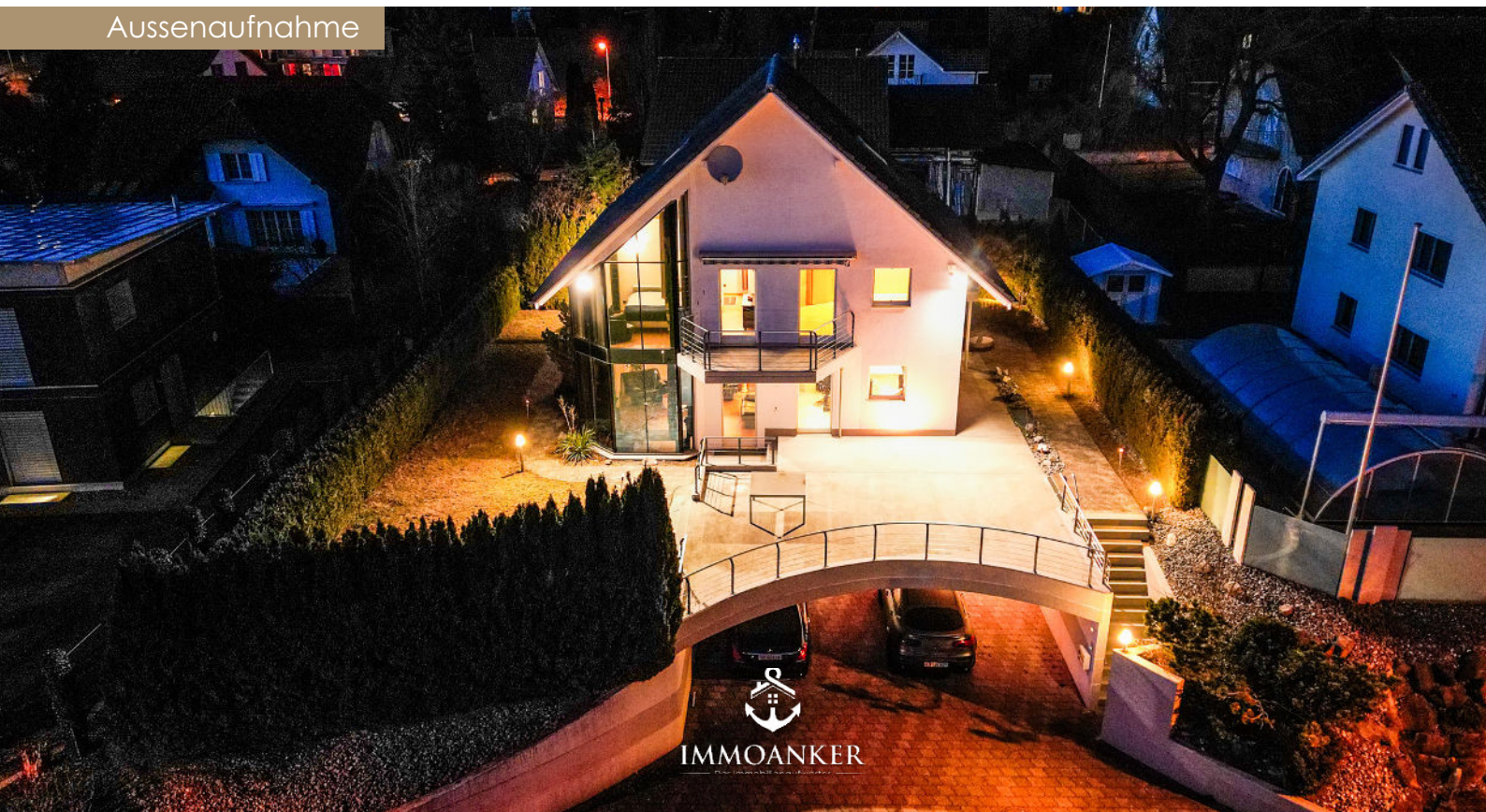
**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenaufnahme



Aussenaufnahme



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

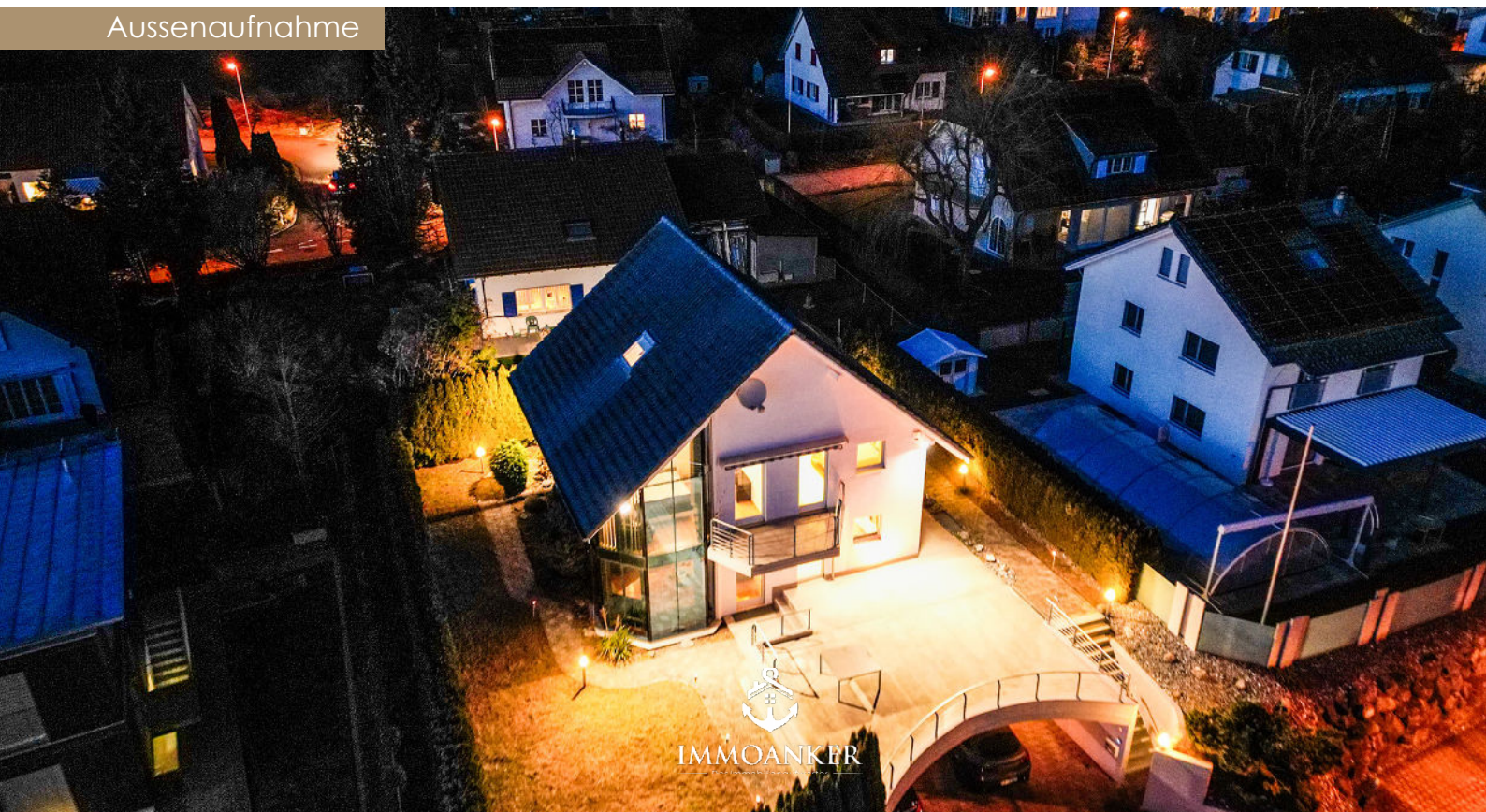
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



Aussenaufnahme



Aussenaufnahme



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



Umgebung



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



Aussenaufnahme



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

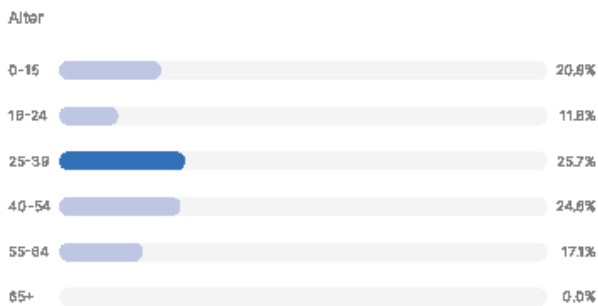
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## Sozio-Ökonomie

Gebiet: Weinfelden (Bezirk / Amt)

### Altersgruppen

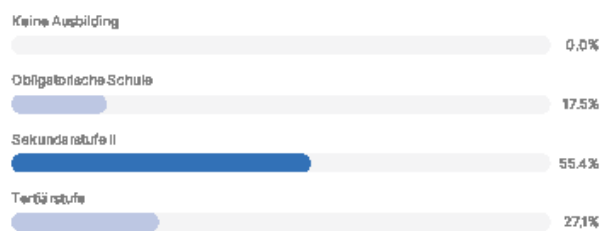
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren  
**25-39** **+1.5%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

### Bildungsniveau

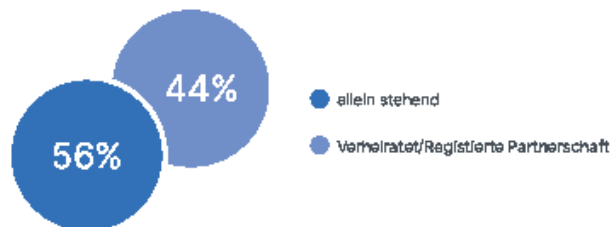
Am häufigsten vertretenes Bildungsniveau in der Region  
**Sekundarstufe II**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

### Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren  
**allein stehend** **+0.1%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

## Sozio-Ökonomie

Gebiet: Weinfelden (Bezirk / Amt)

### Bevölkerung

Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren  
**58'677** **+4.5%**

Einwohnerzahl

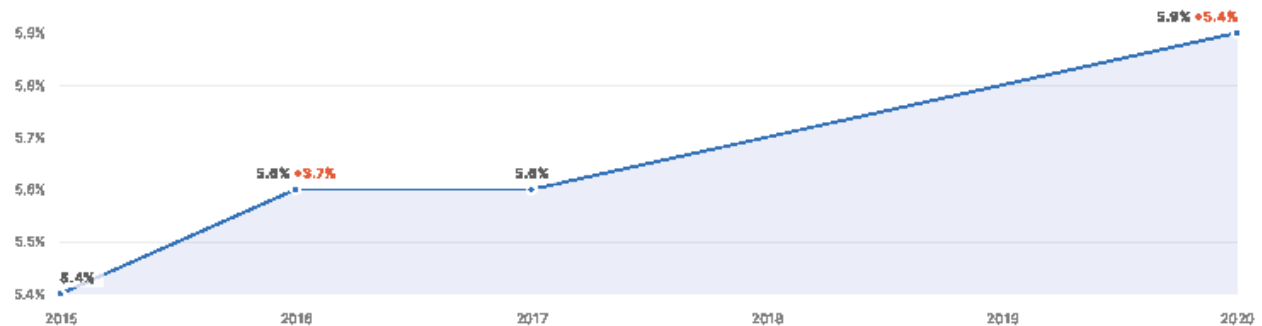


Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

### Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren  
**5.9%** **+0.5%**

Prozentsatz



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

## Umwelt > Geräusch

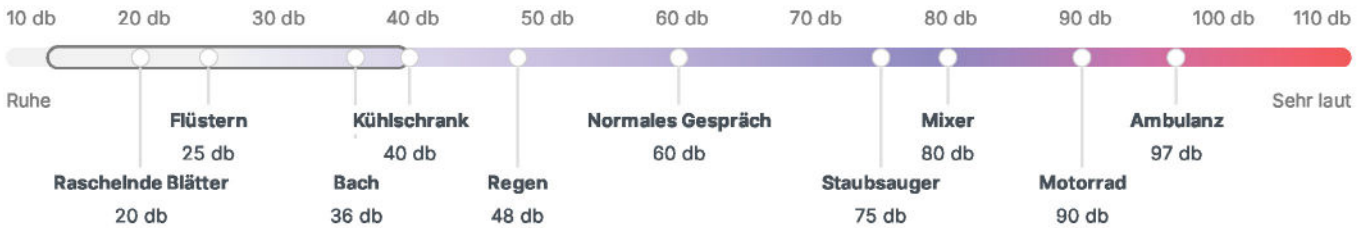
4.5

### Niedriger Geräuschpegel

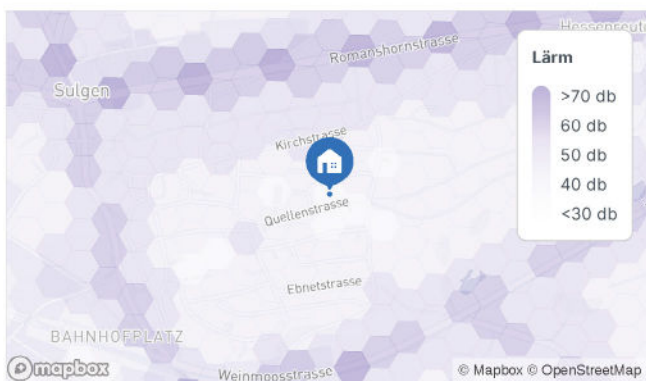
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 371 m

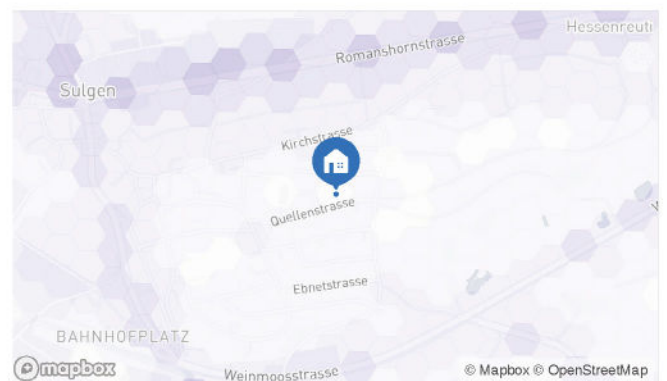
Nächste Zuglinie: 471 m



### Strassenlärm

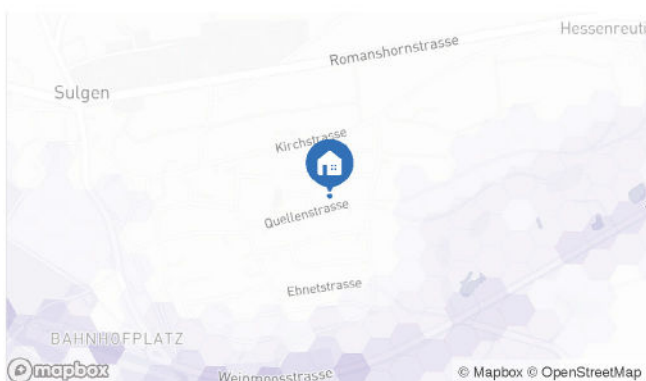


☀️ Geräuschpegel untertags 40db

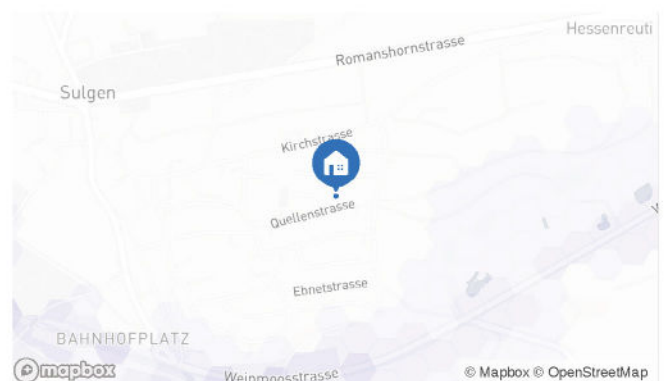


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 31db

### Zuggeräusch



☀️ Geräuschpegel untertags 21db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 13db

## Umwelt > Aussicht

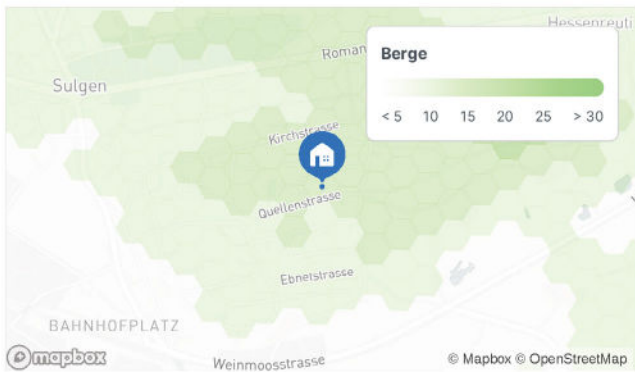
4.1

### Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

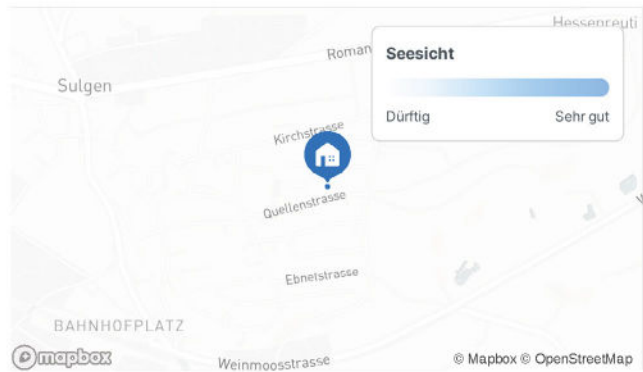
**Hangneigung: 2°**

### Berge

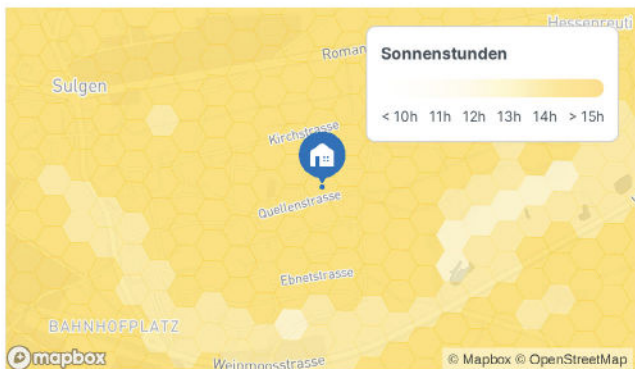


Berge 17

### Seesicht



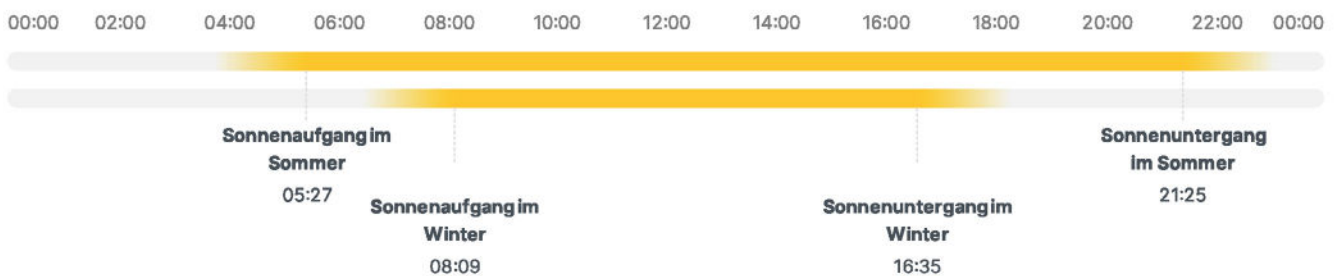
### Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



## Umwelt > Immissionen

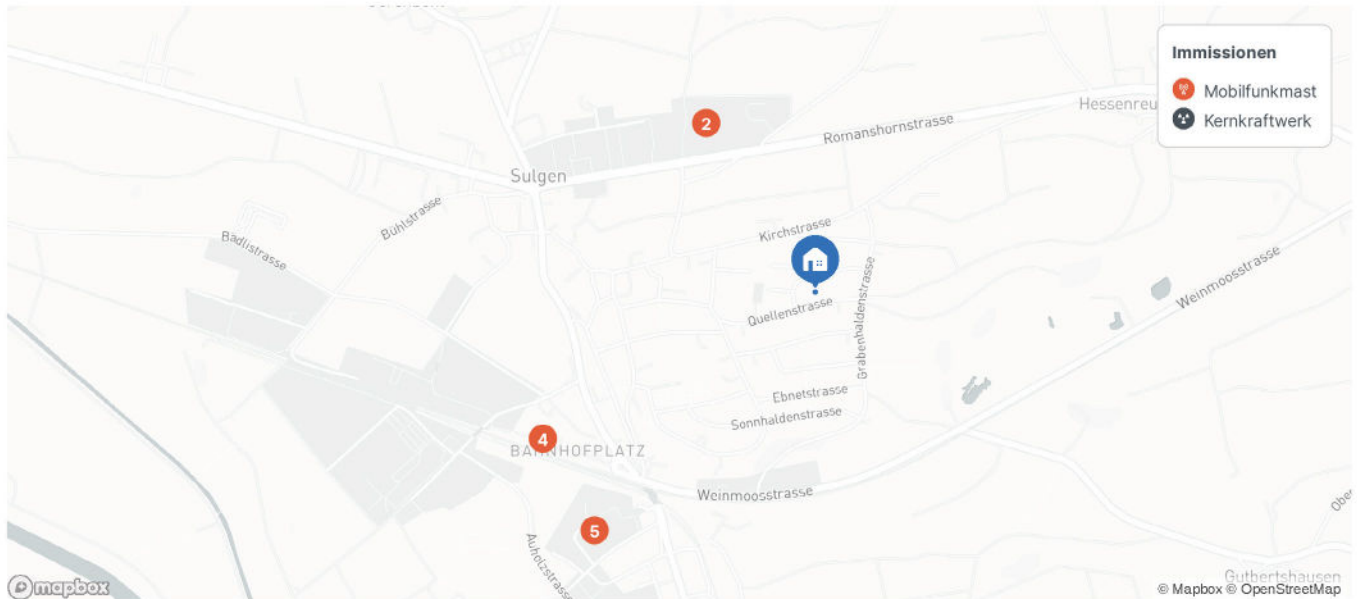
5.0

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 72.4 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 497 m



### 📶 Mobilfunkmast

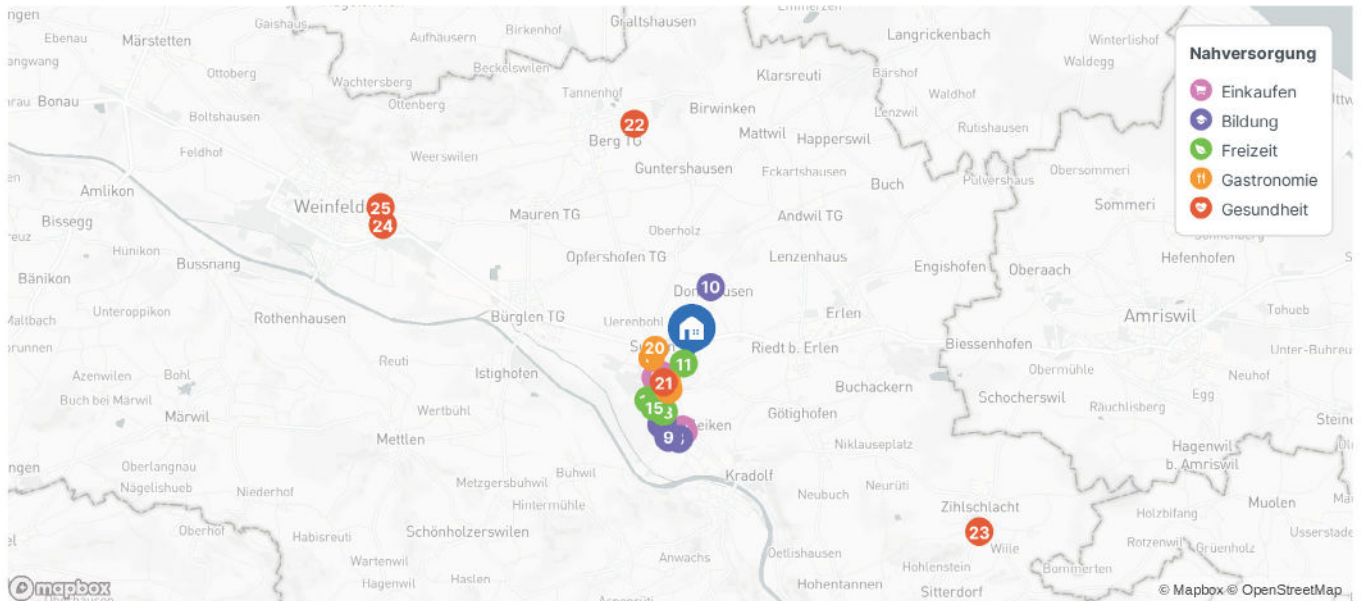
|   |               |       |
|---|---------------|-------|
| 1 | Mobilfunkmast | 497 m |
| 2 | Mobilfunkmast | 497 m |
| 3 | Mobilfunkmast | 758 m |
| 4 | Mobilfunkmast | 758 m |
| 5 | Mobilfunkmast | 794 m |

### 🏠 Kernkraftwerk

|   |                         |         |
|---|-------------------------|---------|
| 🏠 | Kernkraftwerk Beznau    | 72.4 km |
| 🏠 | Kernkraftwerk Leibstadt | 76.1 km |
| 🏠 | Kernkraftwerk Gösgen    | 94.4 km |



## Nahversorgung



### 3.8 Einkaufen

|   |                 |        |
|---|-----------------|--------|
| 1 | Coop Supermarkt | 574 m  |
| 2 | Migros M        | 643 m  |
| 3 | Denner Bibite   | 678 m  |
| 4 | Migrolino       | 1.1 km |
| 5 | Migrolino       | 1.2 km |

### 2.6 Bildung

|    |                             |        |
|----|-----------------------------|--------|
| 6  | Primarschule Auholz         | 1.1 km |
| 7  | Kindergarten Auholz         | 1.2 km |
| 8  | Sekundarschule Befang       | 1.3 km |
| 9  | OMF Ostschweizer Maler-F... | 1.3 km |
| 10 | Schule                      | 1.3 km |

### 2.1 Freizeit

|    |                            |       |
|----|----------------------------|-------|
| 11 | Sport                      | 140 m |
| 12 | Finnenbahn Sulgen          | 951 m |
| 13 | Auholzsaal                 | 958 m |
| 14 | Sport                      | 969 m |
| 15 | Zürich Vitaparcours Sulgen | 989 m |

### 3.5 Gastronomie

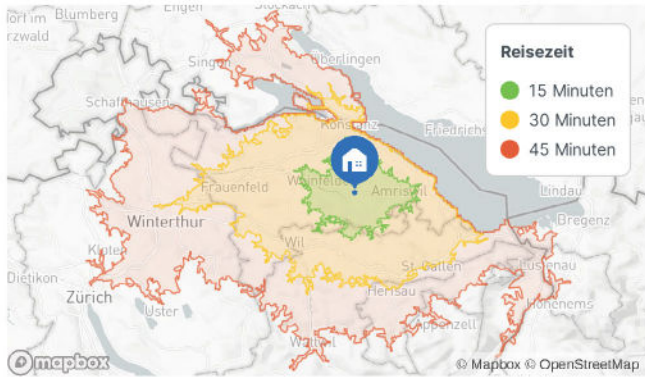
|    |                                |       |
|----|--------------------------------|-------|
| 16 | Alters- und Pflegeheim Sulg... | 540 m |
| 17 | Appetito                       | 601 m |
| 18 | Helvetia                       | 602 m |
| 19 | Alti Chäsi                     | 690 m |
| 20 | Ochsen                         | 703 m |

### 1.7 Gesundheit

|    |                             |        |
|----|-----------------------------|--------|
| 21 | Dr. med. Schnegg            | 582 m  |
| 22 | Tierklinik Stockrüti        | 4.2 km |
| 23 | Rehaklinik Zihlschlacht     | 5.8 km |
| 24 | Alterszentrum Weinfelden    | 5.8 km |
| 25 | Wohn- und Pflegezentrum ... | 6 km   |

## Erreichbarkeit

### Auto

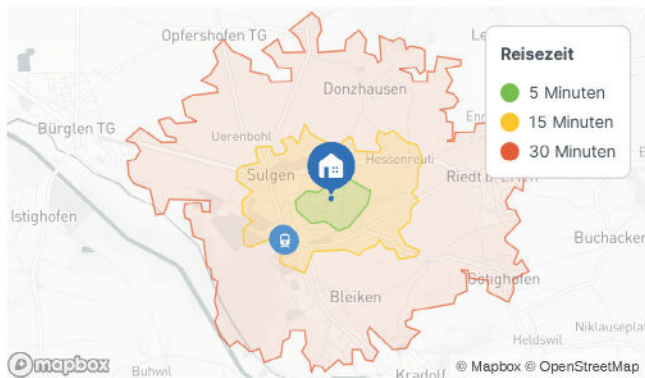


Autobahnauffahrt 10.6 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 71 Einkaufen
- 73 Bildung
- 160 Gastronomie
- 19 Gesundheit
- 359 Freizeit

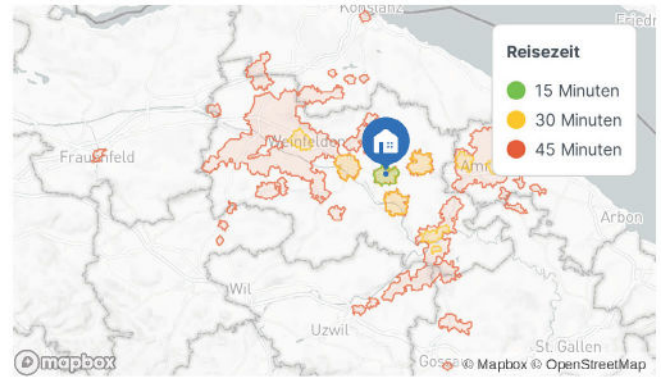
### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 0 Bildung
- 6 Gastronomie
- 1 Gesundheit
- 1 Freizeit

### Öffentlichen Verkehr BETA



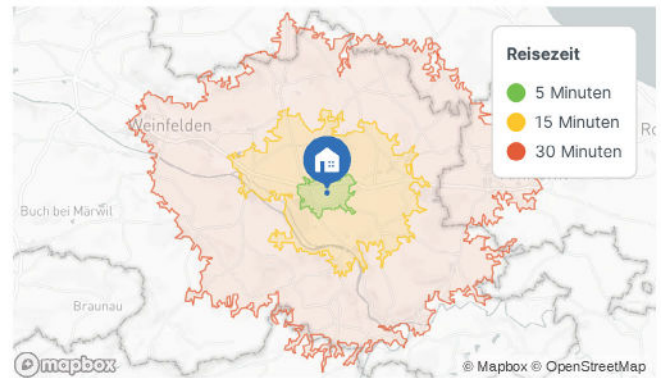
Bahnhof Sulgen 684 m

Bus Sulgen, Bahnhof 686 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 0 Bildung
- 6 Gastronomie
- 1 Gesundheit
- 1 Freizeit

### Fahrrad

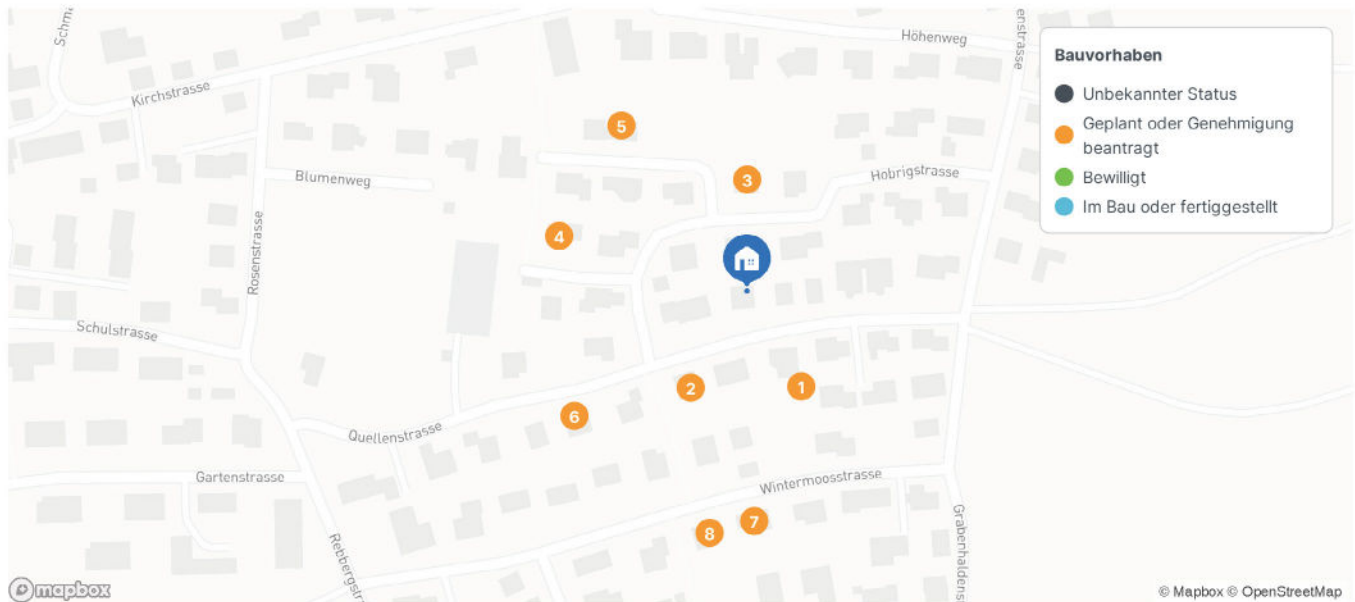


#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 14 Einkaufen
- 16 Bildung
- 23 Gastronomie
- 1 Gesundheit
- 77 Freizeit

## Bauvorhaben

5 km Radius



|          |   |                              |                             |             |
|----------|---|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>1</b> | <b>Erstellung innenaufgestellte Luft-Wasser-Wär...</b><br>Distanz: 54 m | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b>              |             |
| <b>2</b> | <b>Ersatz Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmep...</b><br>Distanz: 56 m    | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b>              |             |
| <b>3</b> | <b>Einbau einer Luftwärmepumpe</b><br>Distanz: 58 m                     | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b><br>1 Gebäude | 1 Wohnung   |
| <b>4</b> | <b>Ersatz Gasheizung durch Luft/Wasser Wärme...</b><br>Distanz: 101 m   | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b><br>1 Gebäude |             |
| <b>5</b> | <b>Ersatz Gasfeuerung durch Wärmepumpe Luft...</b><br>Distanz: 107 m    | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b><br>1 Gebäude |             |
| <b>6</b> | <b>Energetische Sanierung EFH mit Wärmepumpe</b><br>Distanz: 108 m      | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b><br>1 Gebäude | 1 Wohnung   |
| <b>7</b> | <b>Aussenaufgestellte Luft/Wasser Wärmepumpe</b><br>Distanz: 116 m      | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b><br>1 Gebäude | 1 Wohnung   |
| <b>8</b> | <b>Sanierung Heizung, Erdwärmesondenbohrung</b><br>Distanz: 124 m       | <b>Genehmigung beantragt</b> | <b>Wohnbau</b><br>1 Gebäude | 1 Stockwerk |

## ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



## IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

### 1. INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: [immoanker.ch/suchprofil](https://immoanker.ch/suchprofil)

### 2 - KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

### 3 - FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

### 4 - KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

### 5 - KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

### 6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungs-termin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

## DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2024