



TRAUMHAFTE REITSPORTANLAGE MIT VERSCHIEDENEN BEWEGUNGSFLÄCHEN UND VIEL WEIDELAND IN DOTNACHT

Frisch renoviertes 5.5-Zimmer-Wohnhaus, 4 Stallbereiche, Reitplatz, Roundpen und viel Weideland auf einem Grundstück von 16'689 m²



Herzlich Willkommen in Dotnacht TG

Auf einem Gesamtgrundstück von 16'689 m² in der Landwirtschaftszone vereint diese Liegenschaft Wohnkomfort, Funktionalität für Pferdesport und eine idyllische Umgebung. Das Wohnhaus mit insgesamt 319 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1986 wurde 2025 umfassend renoviert und bietet mit 5.5 Zimmern ein lichtdurchflutetes Wohnen auf zwei Ebenen.

Die gesamte Anlage ermöglicht eine Haltung mit bis zu 19 Pferden, liebevoll untergebracht in vier Stallbereichen. Zur hochwertigen Pferdeinfrastruktur zählen ein gepflegter Reitplatz, ein Roundpen und ein Sandpaddock – ideale Voraussetzungen für das Training und Bewegung der Pferde. Den Pferden stehen grosszügige 13'220 m² Weideland im Eigentum zur Verfügung. Bei Bedarf kann direkt angrenzend ein weiterer Reitplatz gemietet werden.

Alle Gebäude sind genehmigt, mit energieeffizienter Haustechnik ausgestattet und optimal für ambitionierte Pferdeliebhaber. Hier trifft Funktionalität auf Wohnqualität in einer einmaligen Form.



Makrolage

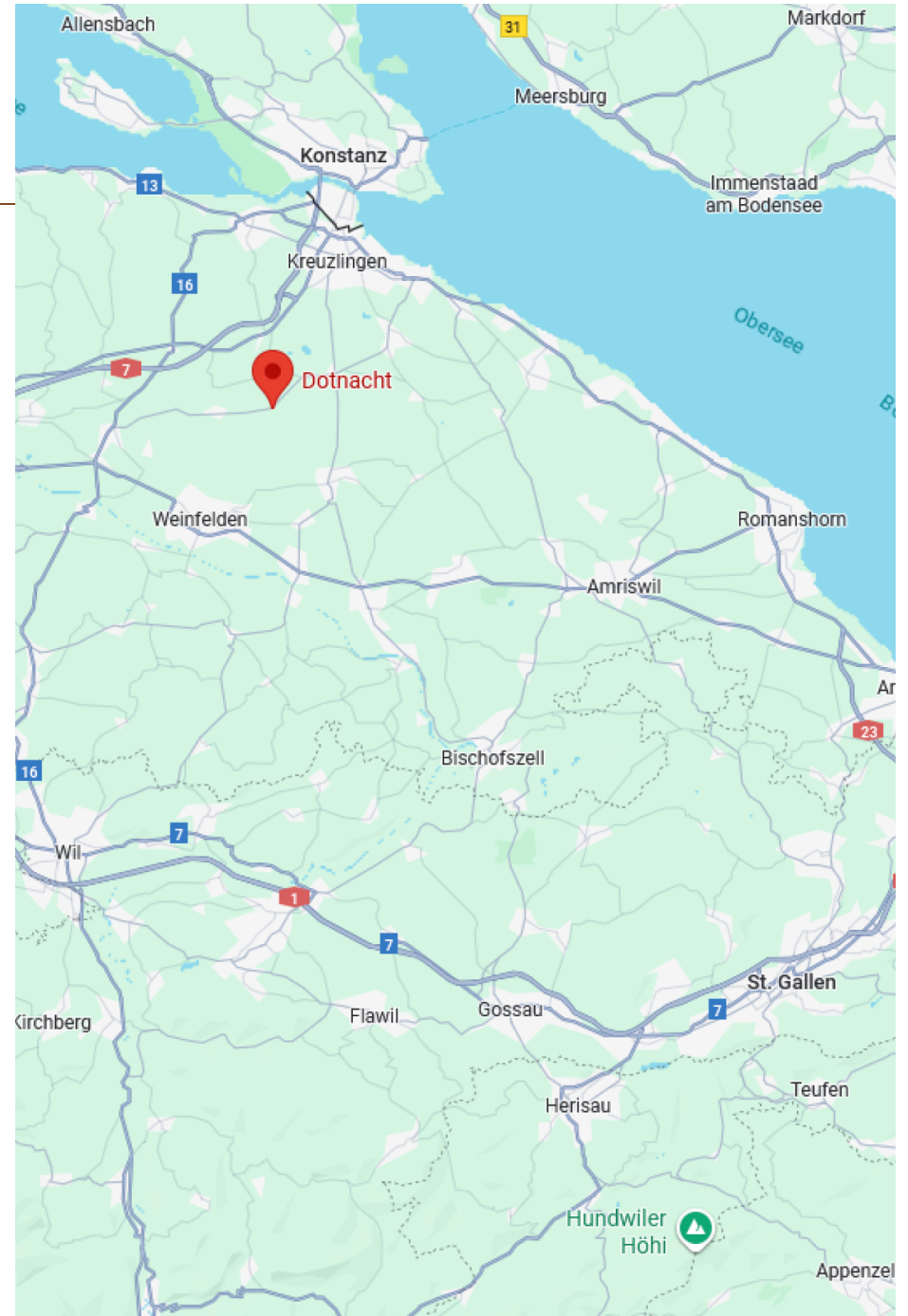
Dotnacht ist eine charmante Ortschaft innerhalb der Gemeinde Kemmental, die 2'807 Einwohner zählt und mit 25 km² die drittgrösste Gemeinde des Kantons Thurgau ist. Davon leben rund 306 Menschen in Dotnacht selbst. Die Lage bietet viel Ruhe, wunderschöne Landschaften und dennoch eine gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte.

Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, 67 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, weitere 24 % sind bewaldet. Diese Umgebung macht Dotnacht besonders attraktiv für naturverbundene Menschen.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu den Schulen. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich in den umliegenden Gemeinden Illighausen, Alterswilen, Neuwilen und Hugelshofen, welche mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen werden in Frauenfeld, Romanshorn und Kreuzlingen angeboten.

Ein aktives Vereinsleben mit Musik-, Schützen- und Sportvereinen sowie engagierten Seniorengruppen prägt das soziale Miteinander und stärkt die Dorfgemeinschaft.

Dotnacht bietet idyllisches Wohnen, eine lebendige Gemeinschaft und intakte Natur, ideal für alle, die Privatsphäre und gleichzeitig gute Anbindung schätzen.



Mikrolage

Für den täglichen Bedarf stehen in Dotnacht und der politischen Gemeinde Kemmental erfreulich viele Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Neben einem Lebensmittelgeschäft, einer Metzgerei und zwei Käsereien gibt es ein vielfältiges Angebot an Hofläden. Für grössere Einkäufe liegen Weinfelden und Frauenfeld nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Umgebung bietet ein weitläufiges Netz an Spazier- und Reitwegen, das Ausritte und Wanderungen direkt ab dem Dorf ermöglicht, ohne stark befahrene Strassen überqueren zu müssen.

Dotnacht ist durch Buslinien gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und der Autobahnanschluss A7 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Von Dotnacht erreichen Sie in ungefähren Fahrminuten:

Siegershausen: Auto 3 Min. / ÖV 16 Min.

Kreuzlingen: Auto 8 Min. / ÖV 22 Min.

Weinfelden: Auto 10 Min. / ÖV 12 Min.

Frauenfeld: Auto 20 Min. / ÖV 32 Min.

St. Gallen: Auto 38 Min. / ÖV 55 Min.

Zürich Flughafen: Auto 48 Min. / ÖV 66 Min.

(Angaben search.ch)

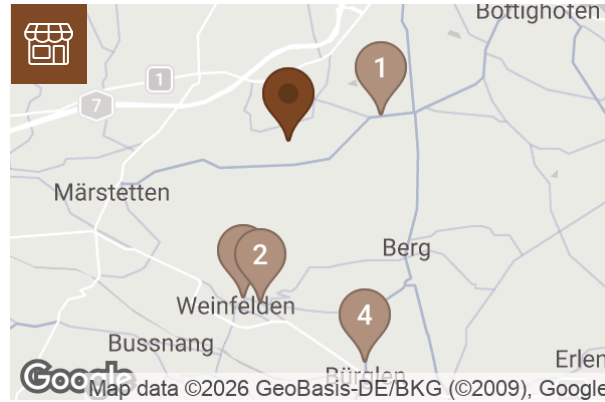


Infrastruktur



Schulen und Ausbildung

1. Primarschule Neuwilen	2 km
🚶 39 min 🚲 13 min 🚗 6 min	
2. Primarschule Alterswilen	2.5 km
🚶 40 min 🚲 12 min 🚗 5 min	
3. Kindergarten Alterswilen	2.6 km
🚶 42 min 🚲 13 min 🚗 6 min	
4. Sekundarschule Alterswilen	2.8 km
🚶 42 min 🚲 13 min 🚗 7 min	



Einkauf

1. Prima Dorfladen	3.5 km
🚶 50 min 🚲 15 min 🚗 6 min	
2. Denner	7.7 km
🚶 98 min 🚲 27 min 🚗 10 min	
3. Migros MM Rösslifelsen	8.3 km
🚶 94 min 🚲 29 min 🚗 13 min	
4. Coop Supermarkt Weinfeld	8.3 km
🚶 103 min 🚲 30 min 🚗 13 min	



Öffentlicher Verkehr

1. Hugelshofen, Schlatt	601 m
🚶 20 min 🚲 7 min 🚗 3 min	
2. Hugelshofen, Unterdorf	983 m
🚶 19 min 🚲 6 min 🚗 3 min	
3. Dotnacht, Dorfplatz	1.1 km
🚶 22 min 🚲 7 min 🚗 3 min	
4. Ellighausen	1.3 km
🚶 23 min 🚲 7 min 🚗 3 min	



ii Beschreibung



Vom Eingang im Erdgeschoss führt eine Treppe ins Obergeschoss, wo sich reichlich Platz für den Garderobenbereich befindet. Der Zugang zum Wohnhaus ist zudem auch über die einladende Terrasse möglich. Ein angrenzendes Zimmer verbindet den Aussenbereich mit dem eigentlichen Eingangsbereich und lässt sich flexibel als Garderobe, Büro oder organisierter Empfangsraum nutzen. Das 2025 komplett modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Lavabo und ein WC.

Das beeindruckende Atelier im Maisonette-Stil besticht durch seinen grosszügigen Zwischenboden. Hier wurde die Haustechnik geschickt in einem Einbauschrank platziert. Das Atelier bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als kreativer Rückzugsort oder Homeoffice-Bereich mit besonderem Flair.



Ein Umbau zu einer eigenständigen Wohneinheit ist hier nicht zulässig.

Das offene Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet und mit dem ursprünglichen Cheminée ausgestattet, welches heute (aus Sicherheitsgründen für Kinder) stilvoll verschlossen ist und so seinen heimeligen Charakter dennoch bewahrt. Von dem Wohnzimmer gelangt man direkt auf den Balkon.

Die Küche bietet Platz für einen kleinen Alltags-Essbereich und ist mit hochwertigen Gaggenau-Geräten aus dem Jahr 2021 ausgestattet, darunter Steamer, Backofen und Induktionsherd. Ergänzend dazu wurde unter der Treppe ein praktisches Reduit eingerichtet, das zusätzlichen Stauraum bietet.





Das Dachgeschoss verfügt über vier Schlafzimmer. Eines davon ist mit Einbauschränken sowie einer Nische mit Lavabo und Anschlüssen für eine Dusche ausgestattet. Ein weiteres Zimmer verzaubert mit seinen leichten Dachschrägen und dem Blick auf die Pferde.

Das Badezimmer im Obergeschoss bietet ein Doppellavabo, eine Badewanne und eine Toilette. Der grosszügige Hauswirtschaftsraum ist mit einer neuen Waschmaschine und einem Tumbler der Marke V-ZUG ausgestattet. Der isolierte Estrich ist über eine Bodentreppe vom Hauswirtschaftsraum aus erreichbar.







Direkt unter dem Wohnbereich erwartet Sie ein Stalltrakt mit neun hellen Innenboxen – sieben davon messen 2.9 m x 2.9 m, zwei weitere bieten mit 2.9 m x 3.8 m besonders grosszügige Flächen. Der Zugang erfolgt bequem von aussen oder direkt durch eine separate Verbindungstüre vom Wohnhaus aus.

Ein Lavabo mit Warmwasser und der angrenzende Futterraum, der sich hervorragend auch als Sattelkammer eignet, sorgen für Ordnung und Effizienz im Stallalltag.

Auf derselben Ebene befindet sich zudem das Heulager, das von aussen aus zugänglich ist und so eine mühelose Versorgung ermöglicht.





ii

Parallel zur grosszügigen 9er-Stallung befindet sich der moderne 6er-Stall, ausgestattet mit komfortablen Auslaufboxen mit den Innenfläche von 3 m x 3.2 m. Jede Box verfügt über eine direkte Auslaufläche von 6 m x 9 m. Für zusätzlichen Komfort in der Winterzeit sorgen die beheizten Pferdetränken.

Am Ende des Stallgangs befindet sich eine praktische Nische, die als Sattelkammer dient. Sie ist mit einem Lavabo mit Warmwasser ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Sattel, Zäume und weiteres Pferdezubehör.

Gleich nebenan beeindruckt eine grosszügige Maschinenhalle mit Schiebetor, in der auch die Steuerung der Photovoltaikanlage untergebracht ist. Die Anlage erzielt eine Leistung von 28 kWp mit Batteriespeicher. Angrenzend befinden sich zwei Innenboxen, welche je 3 m x 3.8 m messen.







Der LED-beleuchtete Reitplatz misst eine Länge von 40 Metern. An der breitesten Stelle ist er 27 Meter, an der schmalsten 13 Meter breit. Der Reitplatz ist hochwertig eingezäunt und bietet mehrere Sitzplätze, um Trainingseinheiten zu beobachten.

Die Anlage verfügt über ein Roundpen mit einem Durchmesser von 20 m sowie über einen Sandpaddock mit einer Größe von 14 m x 17 m. Somit bietet diese Anlage perfekte Bedingungen für jede Reitdisziplin.

Die Weideflächen von 13'220 m² stehen den Pferden für die freie Bewegung zur Verfügung. So lässt sich die Pferdehaltung flexibel anpassen.





Das freistehende Gebäude wird derzeit als Materiallager genutzt, bietet jedoch Potenzial für zwei zusätzliche Innenboxen (2.9 m x 3.8 m). Eine ideale Option, um saisonale Unterbringung zu ermöglichen oder den Pferdebestand flexibel zu erweitern.

Der Miststock ist fest betoniert und kommt ohne Güllegrube aus. Dank der günstigen Lage lässt sich der Mist schnell und einfach abtransportieren.

Die Liegenschaft verfügt über einen Autounterstand sowie sieben Aussenparkplätze. Eine grosszügige Wiesenfläche und ein schöner Sitzplatz runden den Aussenbereich ab.







Allgemein

Objektart	Reitsportimmobilie
Nutzung	Wohnen
Zimmer	5½
Badezimmer	2
Anzahl Gäste WC	1
Zustand	Teilsaniert
Anzahl Wohneinheiten	1
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Baujahr	1986
Renovationsjahr	2025
Zone	Landschaftsschutzzone
Erschliessung	Vollerschlossen
Parzellen-Nr.	3324, 3046, 3356
Nettowohnfläche	319 m ²
Grundstücksfläche	16'689 m ²

Zonenzugehörigkeit	Landwirtschaftszone (Parzelle 3356 ist dem BGGB unterstellt). Der Kauf dieser Liegenschaft benötigt ein Selbstbewirtschaftungskonzept, welches vom Landwirtschaftsamt bewilligt werden muss. Gerne werden wir Sie hierbei unterstützen.
Gebäudevolumen	2'544 m ³
Gebäudevolumen Norm	GVA
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	CHF 4'350'000.-

ii Fakten und Zahlen

Wohnhaus (319 m²) mit Pferdestall:

Erdgeschoss: 9er Stall unter Wohnhaus:

- Eingangsbereich mit Zugangstreppe zum Wohnbereich
- Verbindungstüre zum 9er Stall
- 9 Innenboxen (2.90 m x 2.90 m / 2.90 m x 3.80 m)
- Lavabo mit Warmwasser
- Futterraum/Sattelkammer
- Heulager zugänglich von aussen

Obergeschoss (173.25 m²):

- Atelier Maisonette (74.55 m²)
- Offenes Wohn- und Esszimmer
- geschlossene Küche (Gaggenau-Geräte 2021)
- Bad mit Dusche/WC
- Balkon

Dachgeschoss (145.55 m²):

- 3 Zimmer
- Zimmer mit Einbauschränk und Nische mit Lavabo (Platz und Anschlüsse für eine Dusche vorhanden)
- Bad mit Doppellavabo und Badewanne
- Hauswirtschaftsraum (V-ZUG)
- Estrich: isoliert - über Bodentreppe im Hauswirtschaftsraum erreichbar

6er Stall mit Auslauf:

- 6 Boxen (3 m x 3.2 m), Auslauf 6 m x 9 m
- Tränken mit Begleitheizung
- Offene Sattelkammer mit Lavabo (Warmwasser)

Freistehendes Gebäude:

- 2 Boxen (2.9 m x 3.8 m) / aktuell Materiallager

Weiteres:

- Heulager
- Stauraum
- Maschinenhalle (Photovoltaik-Steuerung untergebracht)
- Photovoltaikanlage mit 28 kWp Leistung und Batterie (19 kWh)
- Miststock
- 8 Parkplätze, davon einer überdacht

Reitinfrastruktur:

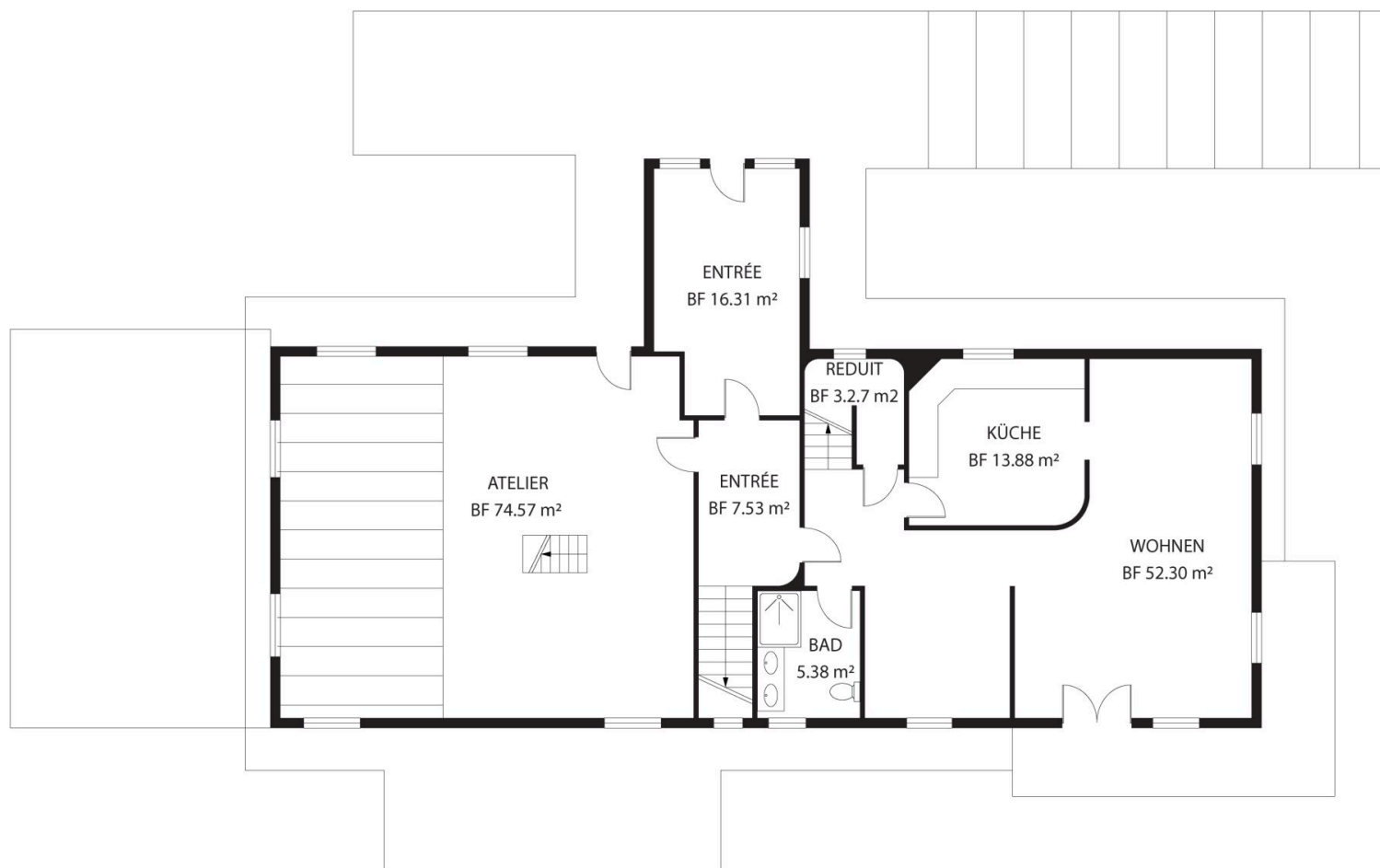
- Reitplatz 40 m x 27/13 m
- Roundpen Ø 20 m
- Sandpaddock 14 m x 17 m
- 13'220 m² Weide im Eigentum
- Option: zusätzlicher Reitplatz 18 m x 32 m zur Miete

Situation



1. 5.5-Zi.- Einfamilienhaus 319 m²
2. Carport
3. Trakt mit 9 Innenboxen à 8.40 m²
4. Heulager 30 m²
5. Stalltrakt mit 6 Auslaufboxen (Innenfläche 9.60 m²)
6. Sattelkammer
7. Ausläufe 54 m²
8. Maschinenhalle 105 m²
9. 2 Innenboxen à 11.40 m²
10. Sitzplatz
11. Garten
12. Schopf mit 2 Boxen je 16.5 m²
13. Sitzplatz beim Reitplatz
14. Reitplatz 800 m²
15. Sandpaddock 238 m²
16. Roundpen Durchmesser 20 m
17. Miststock
18. Weideland 13'220 m²





OBERGESCHOSS



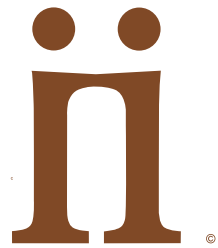
DACHGESCHOSS

Verkaufsmodalitäten

Steuer	Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft mit Sicherstellung	Handänderungsgebühren	4 ‰ vom Verkaufspreis min. Fr. 100.- max. Fr. 20'000.- zu Lasten Käuferschaft
Handänderungssteuer	1 % vom Verkaufspreis zu Lasten Käuferschaft	Beurkundungs- und Notariatskosten	1 ‰ vom Verkaufspreis min. Fr. 100.- max. Fr. 5'000.- je zur Hälfte Verkäuferschaft/Käuferschaft

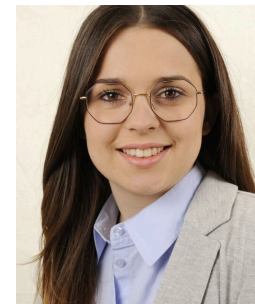
Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!



IMMOLEADER

IMMOLEADER Immobilien GmbH
Bösch 80 B
CH-6331 Hünenberg
041 711 77 94
reitsportimmobilien.ch



Rahel Burri
Verkauf
Reitsportimmobilien/
Wohnimmobilien



Jürg Giedemann
Geschäftsinhaber