

WOHNEN, INVESTIEREN ODER BEIDES: EINFAMILIENHAUS MIT BAULAND UND
TRAUMHAFTER AUSSICHT, LANDSCHLACHT TG



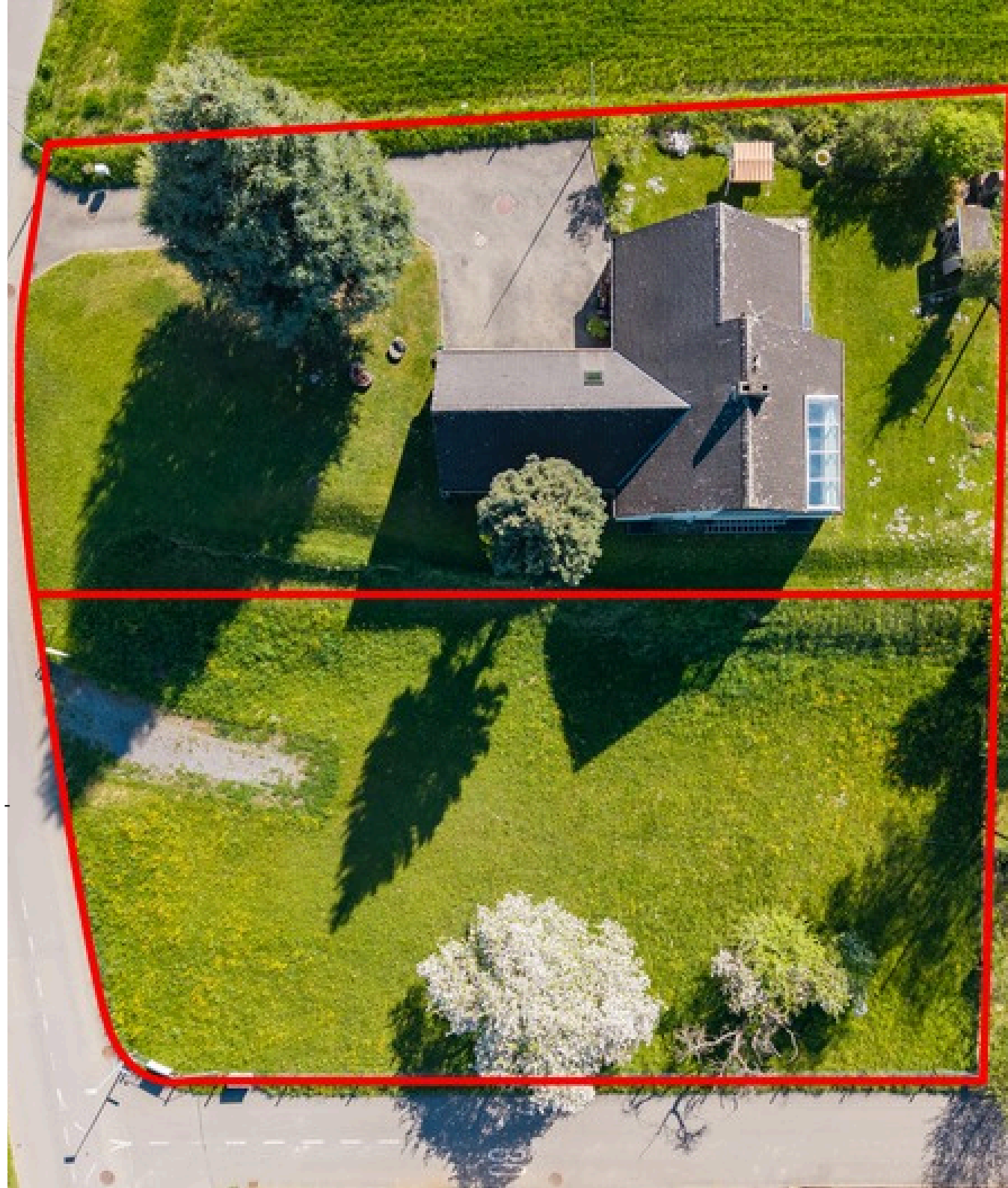
5.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS + BAULAND
VORDERDORFSTRASSE 34, 8597 LANDSCHLACHT TG

ECKDATEN

Objektart:	Einfamilienhaus + Bauland
Parzellen:	1132 + 1409
Grundstücksfläche:	1076 m ² + 1106 m ²
Baujahr:	1969
Renovation:	2012
Nettowohnfläche:	ca. 170 m ²
Zimmeranzahl gesamt:	5.5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Gäste WC:	1
Kubatur:	1'263 m ³
Boden:	Platten, Kork
Wärmeerzeugung:	Ölheizung
Wärmeverteilung:	Radiatoren
Stellplätze:	2 x Garagenstellplätze 3 x Aussenstellplätze
Zone:	Wohnzone 1.4
Internet:	Glasfaser vorhanden
Besonderheiten:	Cheminée, Sonnenmarkiesen, Berg- und Seesicht
Preis Parzelle 1132:	CHF 1'800'000.-
Preis Parzelle 1409 mit EFH:	CHF 2'000'000.-
Bezugsbereit ab:	nach Vereinbarung

GESAMTPREIS

CHF 3'800'000.-

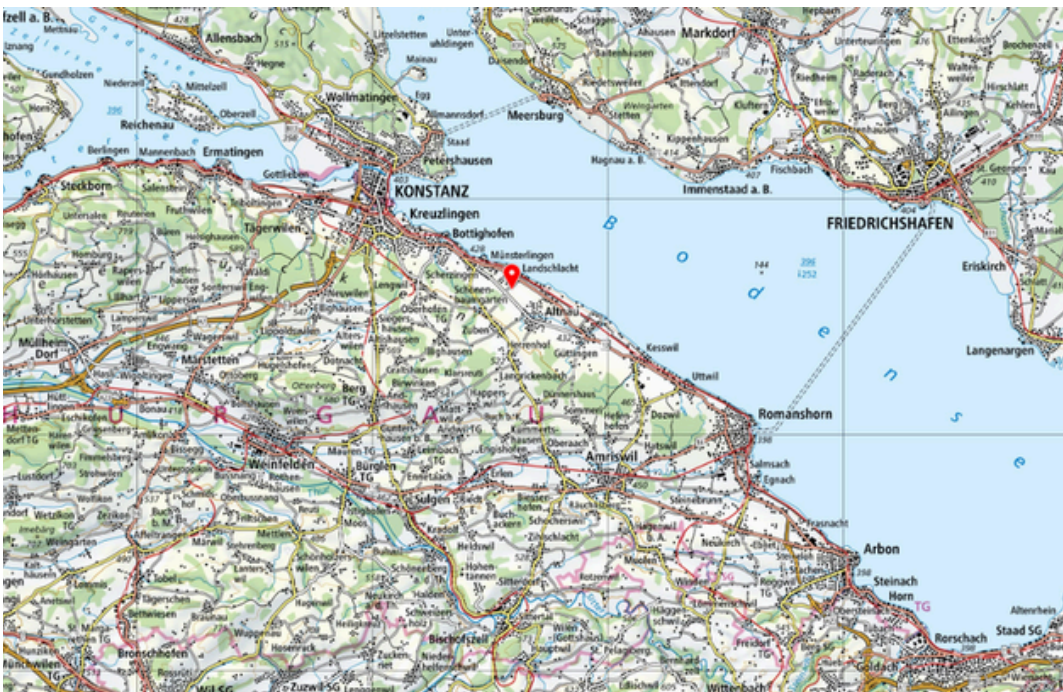


DIE LAGE



Die Liegenschaft befindet sich in Landschlacht, einem attraktiven Ortsteil der Gemeinde Münsterlingen und überzeugt durch ein besonders begehrtes Wohnumfeld: ruhig gelegen und gleichzeitig nur wenige Schritte vom See sowie vom Ortszentrum entfernt. Der Bahnhof Landschlacht liegt rund 13 Gehminuten (ca. 1 km) entfernt und bietet eine gute Anbindung. Zusätzlich befindet sich eine Bushaltestelle nur ca. 700 Meter bzw. 5 Gehminuten entfernt mit direkter Verbindung nach Konstanz.

Landschlacht begeistert als beschaulicher Ort am Schweizer Bodenseeufer mit direktem Zugang zum Bodensee. Der idyllische Seeweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Velotouren und entspannten Stunden am Wasser ein. Kulinarisch erwartet Sie unter anderem das bekannte Restaurant Frohsinn, während charmante Übernachtungsmöglichkeiten wie das Hotel Garni Sonne das Ortsbild abrunden.



Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnlagen und einer gewachsenen, geschichtsträchtigen Struktur, die bis ins 9. Jahrhundert zurückreicht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von rund 2 km, während die nahegelegene Stadt Kreuzlingen ein umfassendes Angebot an Einkauf, Bildung und Freizeit bietet.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Der Autobahnanschluss ist in rund 8,7 km erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung grösserer Wirtschaftszentren sowie zur benachbarten Stadt Konstanz. Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zum Kantonsspital Münsterlingen, das sich nur etwa 5 km entfernt befindet und als bedeutender Arbeitgeber in der Region gilt.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Alltagsnähe in perfekter Balance vereint.



BESCHREIBUNG

Diese aussergewöhnliche Liegenschaft vereint auf eindrucksvolle Weise bestehende Wohnqualität mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Auf insgesamt 2'182 m² Grundstücksfläche stehen zwei eigenständige Parzellen zur Verfügung, die sowohl gemeinsam als auch separat genutzt oder erworben werden können – eine seltene Gelegenheit mit maximaler Flexibilität für Eigennutzer wie auch für Investoren. Die Parzelle Nr. 1409 mit 1'106 m² bildet das Herzstück des Angebots und beherbergt das charmante Einfamilienhaus. Das im Jahr 1969 erbaute und 2012 umfassend renovierte Haus präsentiert sich heute in einem gepflegten, soliden Zustand und überzeugt mit grosszügigen Platzverhältnissen sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Helle Wohnbereiche, ein offenes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche sowie ein Cheminée schaffen eine einladende Wohnatmosphäre mit viel Raum für die ganze Familie. Die grosszügige Grundstücksfläche rund um das Haus sorgt für Privatsphäre, Ruhe und ein naturnahes Wohngefühl. Die direkt angrenzende Parzelle Nr. 1132 mit 1'076 m² eröffnet als Bauland in der Wohnzone W1.4 besonders attraktive Perspektiven. Sie eignet sich ideal für eine dichtere Neubebauung mit mehreren Einheiten oder Einfamilienhäusern und bietet damit ein spannendes Potenzial für Projektentwickler wie auch private Bauherren. Ebenso besteht die Möglichkeit, beide Parzellen zusammenzuführen und das gesamte Grundstück komplett neu zu entwickeln – eine ideale Ausgangslage für eine grössere Überbauung mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage am Übergang zur Landwirtschaftszone unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Sie profitieren von einer unverbaubare Weite, viel Grün und eine aussergewöhnliche Ruhe. Gleichzeitig geniessen Sie eine eindrucksvolle Sicht auf den See sowie die umliegende Berglandschaft – eine Kombination, die Wohnqualität und Lebensgefühl auf höchstem Niveau vereint. Ob als grosszügiges Zuhause mit zusätzlichem Bauland, als Mehrgenerationenlösung oder als Entwicklungsprojekt mit langfristigem Potenzial: Diese Liegenschaft bietet eine seltene Verbindung von bestehendem Wohnkomfort, baulicher Flexibilität und zukunftssicherer Investition.



Wohnbereich mit Cheminée und Zugang zur sonnigen Terrasse

WOHNAMBIENTE

Hier entstehen die schönsten Momente: ob entspannte Abende, gesellige Runden oder ruhige Stunden – dieser Wohnbereich bietet Raum für echtes Zuhausegefühl





Funktional, hell und
einladend gestaltet

KOCHEN & GENIESSEN

Offene Küche mit
fliessendem Übergang nach
draussen





CHARMANTE WOHN- UND SCHLAFRÄUME

Ein Ort der Ruhe –
lichtdurchflutet und geborgen





Ein guter Start in den Tag
beginnt hier

RÜCKZUG & ENTSPANNUNG

Komfort auf jeder Ebene:
zwei Bäder & ein Gäste-WC





FLEXIBEL NUTZBARE RÄUME

Raumkonzept mit viel
Freiheit zur individuellen
Gestaltung

Helle Zimmer schaffen
angenehme Rückzugsorte
und bieten Raum für Ruhe
und Entspannung



Untergeschoss

Hier gelangen Sie zum virtuellen Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



1.OG

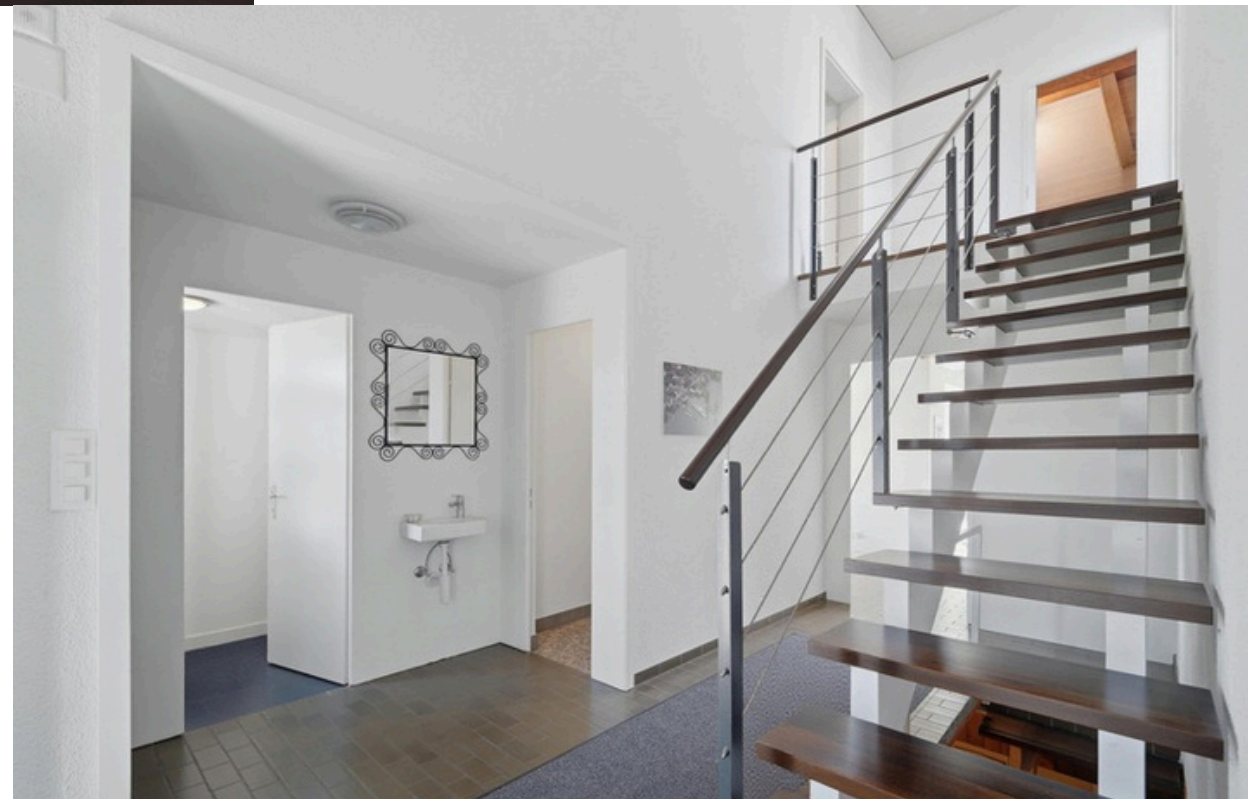




Hier entsteht sofort ein
Gefühl von Zuhause

WEITERE WOHNÄRÄUME

Ein Ort, an dem man zur Ruhe
kommt und sich wohlfühlt





AUSSENBEREICH MIT VIEL POTENZIAL

Sonnige Terrasse, gepflegte
Grünfläche und ein schöner
Ausblick – hier verbinden sich
Erholung und Lebensqualität
auf ideale Weise





Luft und Leichtigkeit -
Ruhe spüren, Weite leben

**EINE IMMOBILIE, DIE AUCH
VON AUSSEN ÜBERZEUGT**

Leben inmitten der Natur-
Ruhe. Natur. Potenzial.



Ihre persönliche Ansprechpartnerin

Sarah Blum

Lebenswerk Invest GmbH
Müligässli 1
8598 Bottighofen

Telefon: +41 71 525 77 60
Mobil: +41 76 613 29 00
E-Mail: sb@lebenswerk.immo
Web: www.lebenswerk.immo



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.