

**7,5 Zi.-Villa mit Pool auf 3600 m<sup>2</sup> grossem  
Parkgrundstück  
in 9322 Egnach am Bodensee / Schweiz zu  
verkaufen**



## **Region**

Die Liegenschaft befindet sich in der Bodenseegemeinde Egnach, zwischen Romanshorn und Arbon ca. 500m vom See entfernt. Die Gemeinde und das benachbarte Romanshorn bietet eine sehr gute Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Hotels, Gastronomie, Yachthäfen, Tennishalle und dank intakter Seelandschaft viele Naherholungsmöglichkeiten wie Segeln, Biken, Wandern usw.

Mehr Informationen finden Sie unter [www.egnach.ch](http://www.egnach.ch) oder [www.romanshorn.ch](http://www.romanshorn.ch)

## **Lage**

Die moderne Villa liegt am Ende einer Sackgasse auf einem parkähnlichen Grundstück und kann dank der idealen Waldrandlage und gesamten Einfriedung kaum eingesehen werden. Gegen Süden hin öffnet sich das Terrain zum Aussenpool und dem modern angelegten Garten und lässt laue Sommerabende uneingeschränkt geniessen. Absolut ruhig und sonnig ist dieses nach Osten an einen kleinen Wald angrenzende 3613 m<sup>2</sup> grosse Grundstück. Sie sind nur wenige Minuten von der Autobahnauffahrt Arbon West entfernt. Bekannte Wintersportorte wie Wangs-Pizol, Davos oder Lech-Zürs (A) erreichen Sie in weniger als 60 Minuten.

## Ansicht aus Westen



### **Distanzen**

Autobahnauffahrt Arbon 5 Min.

Kreuzlingen Konstanz 30 Min.

St. Gallen 15 Min.

Nahverkehrsbahnen nach Ost und West entlang des Bodensees im 20 Minuten-Takt

Intercity ab Romanshorn

Ganzjahresfährbetrieb zwischen Romanshorn und Friedrichshafen / Deutschland

### **Grillplatz mit Blick von (Südost)**



## **Beschreibung**

Diese elegante, im leicht Landhaus Stil erbaute Villa wurde im Jahr 1999 erstellt und mit äusserster Sorgfalt gepflegt und unterhalten.

Durch einen repräsentativen Eingang betritt der Besucher die Liegenschaft und wird in ein grosszügiges Entree mit zweistöckiger Treppenanlage und Galerie geleitet. Auf Erdgeschoss befinden sich neben der moderne Wohnküche, ein stilvoller Ess- / Wohnbereich mit Cheminée (offenem Kamin), welcher den Blick zum Garten und Pool freigibt. Die grosszügigen Fensterfronten holen die Natur direkt ins Haus. Neben der Küche und vor dem Pool ist ein gedeckter Sitzplatz. Vom Eingangsbereich erreichen Sie einen durch Türen getrennten Garderoben- und Veloraum der dann zur Garage führt.

Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere Schlafräume mit zwei Bädern und ein Büro.

Auch im Untergeschoss erwartet den Bewohner Grosszügigkeit. Ein Fitness oder Wellnessraum mit 33 m<sup>2</sup>, ein Weinkeller, Wasch und Arbeitsraum, sowie ein weiterer 50m<sup>2</sup> grosser Luftschutzraum.

Eine Liegenschaft für anspruchsvolle Menschen, die gepflegtes Wohnen schätzen.

## **Extras**

Viele Einbauschränke, Zentralstaubsaugeranlage, einbruchhemmende Rundumverglasung mit elektrischen Sicherheitsjalousien bietet diese nicht alltägliche Liegenschaft.

## **Repräsentatives Entree**



## Eckdaten

<b>Zimmer</b>	7.5
<b>Baujahr</b>	1999
<b>Zustand</b>	äusserst gepflegt
<b>Grundstückfläche</b>	2 Parzellen 2466 m <sup>2</sup> und 1147 m <sup>2</sup> , 2. Parzelle kann separat als Bauland genutzt oder verkauft werden
<b>Kubatur</b>	1745 m <sup>3</sup>
<b>Wohn-/ Nutzfl./ Nebenfl.</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Garagen</b>	3 Stk.
<b>Abstellplätze</b>	>5 Stk.
<b>Preis</b>	<b>Auf Anfrage</b>
<b>Bezugstermin</b>	frei nach Vereinbarung

Angaben und Flächen können von den tatsächlichen Werten abweichen.  
Detailangaben siehe letzte Seite.

## Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten



## Hauskonstruktion

### Dach:

Satteldach mit Krüppelwalm, Ziegeleindeckung aus Ton  
 Holzkonstruktion, Sparren, Dachschalung, Ort- und Stirnbretter hell lasiert  
 Mineralfaserdämmung, Spenglerarbeiten Kupferblech

### Decken:

Beton mit Trittschalldämmung  
 Beleuchtung überwiegend in Decke eingebaut

### Boden:

Allgemeiner Bereich: Keramik

### Zimmer:

Zimmer im OG Laminat Buche

### Wände:

Aussen Ziegel mit Aussendämmung (27 cm) verputzt

### Innen:

Backstein, oder Beton Mineralabrieb, Feinsteinzeug (Bad)

### Fenster/Türen:

Isoliersicherheitsverglasung, Kunststoff mit  
 Horizontalsprossen, teilweise Bogenfenster,  
 Sicherheitsbeschläge

### Türen:

weiss gespritzt, glatte Oberfläche, Stahlzarge

### Beschattung:

Sicherheitslamellenstoren + Markise im Terrassenbereich

### Heizung:

Öl-Kondensationsheizkessel mit Brennwerttechnik/  
 Bodenheizung

## Hochwertige Kücheneinbauten



Esszimmerbereich mit modernem Kamin



Blick vom Wohnbereich zum Eingang, Cheminée u. Essbereich



Grosszügige Galerie im Obergeschoss



## Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten und Balkonausgang



## Exklusives Elternbadezimmer



Doppelwaschtisch in Granit



Kinderzimmer mit Ausgang auf den Balkon



## Gartenanlage mit Pool und Grillplatz



## Vorplatz Garageneinfahrt



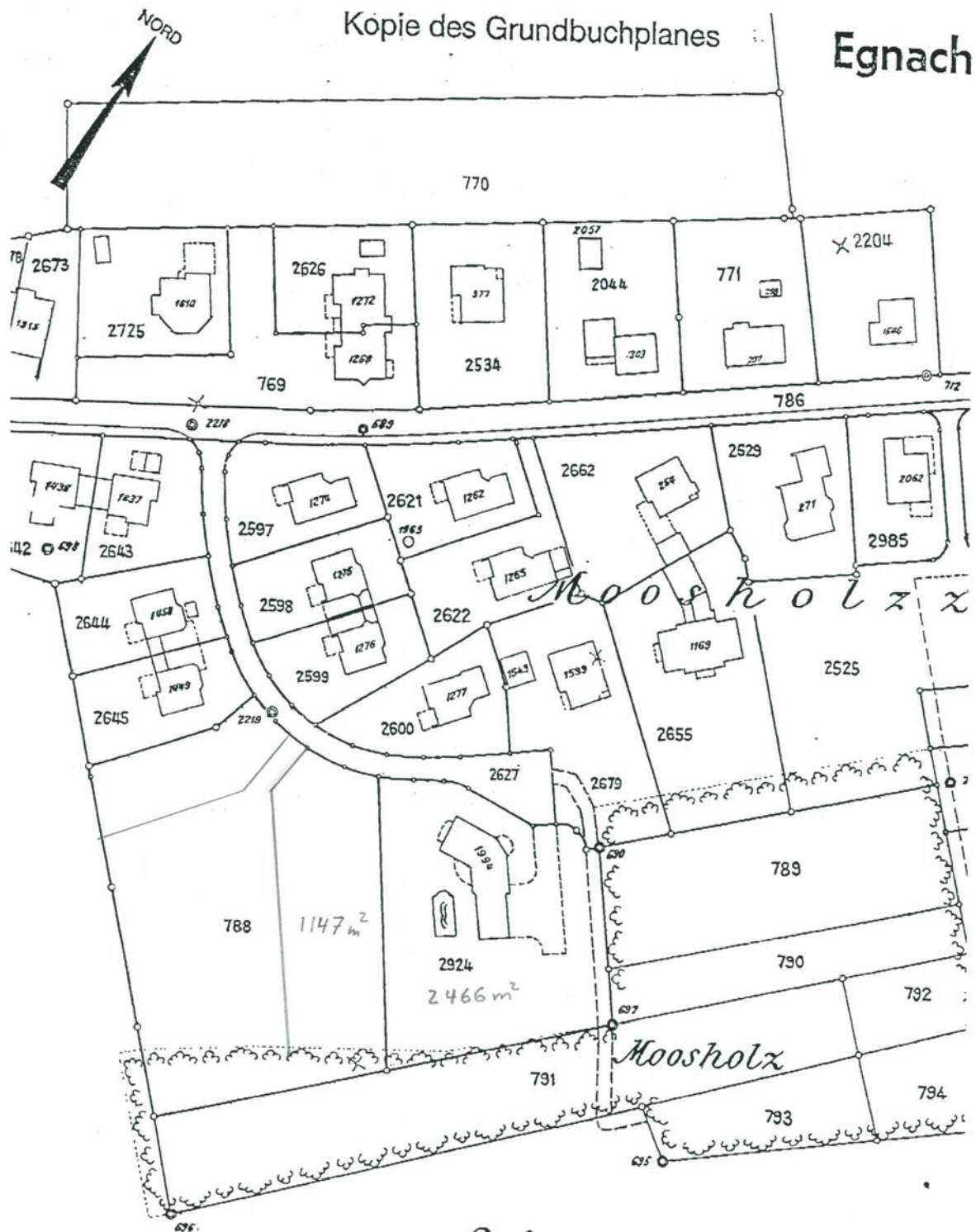
Garage für 3 Fahrzeuge mit elektrischem Torantrieb



Fitness und Wellnessraum



# Lageplan



Blatt 20

1:1000

Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und die Veröffentlichung aller Art ist ohne Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau verboten. (RDAV-EJPD 9.8.1998)

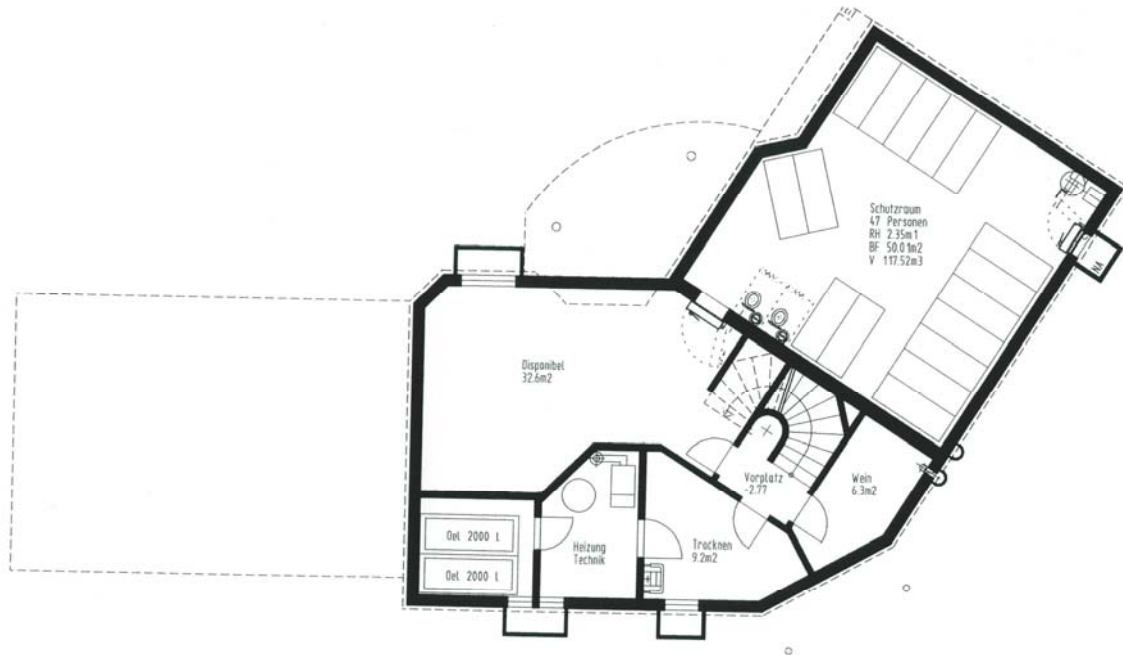
Ingenieurbüro Wälli AG

Bühlstrasse 2a  
9320 Arbon

6. Jan. 2004

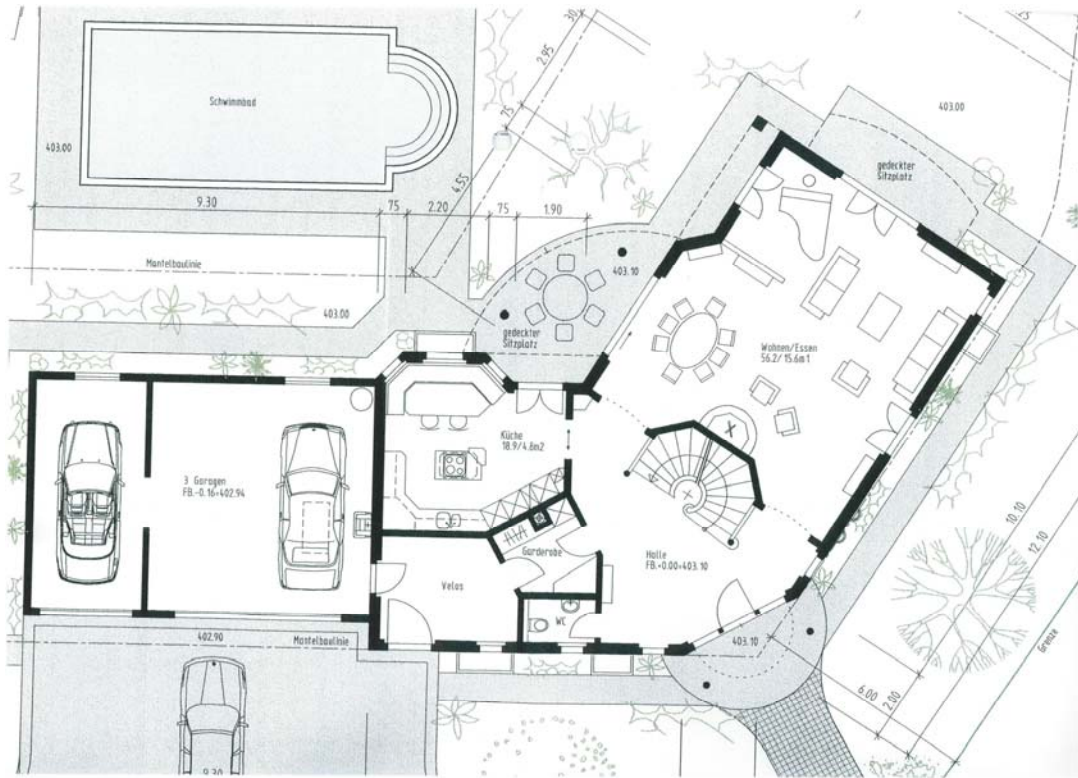
## Grundrisspläne

### Untergeschoss

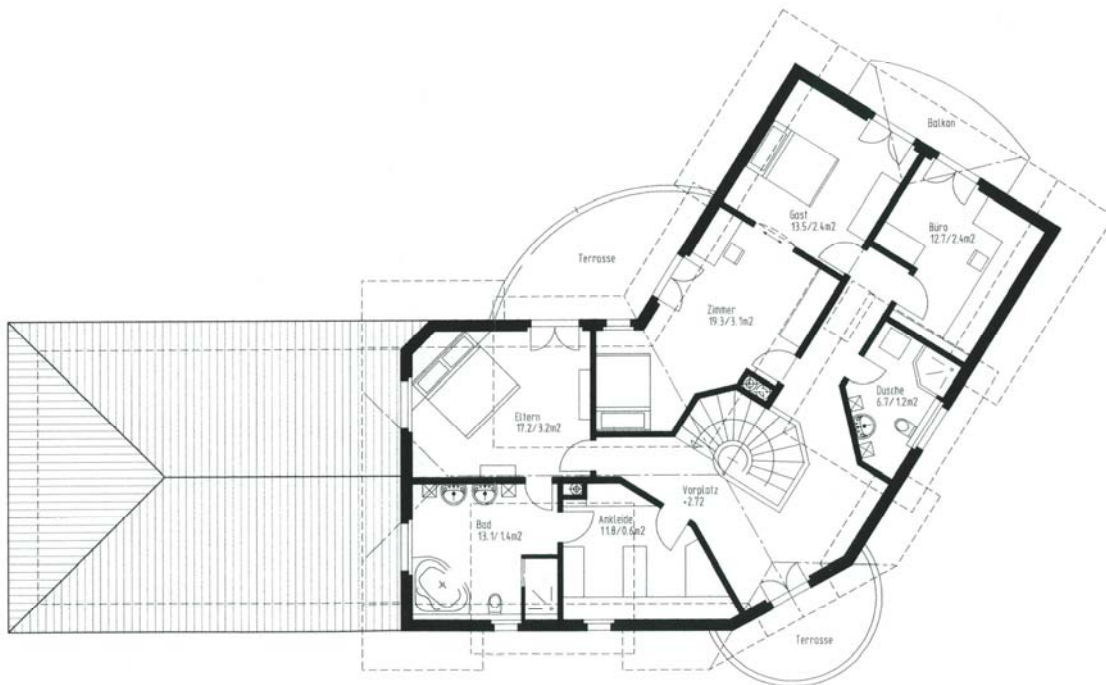


Grundriss Untergeschoss

### Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Grundriss Obergeschoss

## Querschnitt





**Ansicht Süd-West-Fassade**

## Wohn- und Nutzflächenberechnung Villa Egnach

Masse sind aus den Planunterlagen entnommen  
Keine Gewähr auf Genauigkeit

Erdgeschoss EG	m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	22,2	
Gäste WC	2,4	
Garderobe	4,9	
Veloraum	9,7	
Essen Wohnen	56,2	
Küche	18,9	
<b>Total</b>	<b>114,3</b>	<b>114,3</b>

Obergeschoss OG	m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>
Eltern	17,2	
Bad	13,1	
Ankleide	11,9	
Vorplatz	22,9	
Dusche	6,9	
Büro	12,1	
Gast	13,5	
Kinderzimmer	19,0	
<b>Total</b>	<b>116,6</b>	<b>116,6</b>
<b>Reine Wohnfläche</b>		<b>230,9</b>

### Kellergeschoss UG

Fitnessraum		32,4		
Schutzraum		50,0		
<b>Total</b>		<b>82,4</b>		<b>82,4</b>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>				

#### **Keller und Nebenräume**

Tankraum		6,2		
Heizung		7,3		
Trockenraum		9,1		
Weinkeller		6,1		
Vorplatz		2,8		
Garage		55,5		
<b>Total</b>		<b>86,9</b>		<b>86,9</b>
<b>Subtotal</b>				<b>400,3</b>

Weitere Informationen und Kontakt für Besichtigungstermin:

<b>ACW-Inotec GmbH</b> <b>Heinz G. Barth</b> Oberer Seeweg 3 CH-8597 Landschlacht Tel. + 41-71-690 04 50 Fax: +41-71-690 04 54 E-Mail: <a href="mailto:acw-inotec@greenmail.ch">acw-inotec@greenmail.ch</a>		<b>Privat:</b>  <b>0041-71-690 06 70</b>  HGB /03/ 2009
---	--	---