Imhof IMMOBILIEN

NEUHEIT

WOHNEN & VERMIETEN: EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND WINTERGARTEN NAHE

ADRESSE
Im Wasen 24, 8547 Gachnang, Schweiz

OBJEKTART
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 1'485'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

BRUTTOWOHNFLÄCHE
282 m^2

ZIMMER
8

BAUJAHR
1982

REFERENZ-NR.
Arx-Gac

Auszug per 16.10.2026

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde 03
Lage 04
Infrastruktur 05
Beschreibung 07
Detailbeschrieb 10
Impressionen 11
Dokumente 29
Kontakt 31

Die Imhof Immobilien AG wird in der Nordostschweiz als Kompetenzzentrum im Erbringen von Immobiliendienstleistungen wahrgenommen. Ob Vermarktung, Bewirtschaftung, Bewertung, Beratung oder Realisierung, durch unsere interdisziplinären Fachkenntnisse können wir alles aus einer Hand erbringen. Dabei übertreffen wir die Erwartungen unserer Kunden, indem wir lösungsorientiert mit Begeisterung und Innovation auf die Kundenbedürfnisse eingehen und zu fairen Konditionen einen nachhaltigen Nutzen stiften Unsere Dienstleistungen im Überblick:

- Vermarktung
- Vermietung
- Bewirtschaftung
- Bewertung
- Beratung

Seit der Gründung der Imhof Immobilien AG im Jahre 2000 stellen die Mitarbeiter unser wertvollstes Gut dar. Denn das engagierte Team von Immobilienprofis ist das Rezept unseres Erfolgs. Mit Elan und Begeisterung entstehen in enger Zusammenarbeit die innovativsten Vermarktungskozepte, werden Herausforderungen gemeistert und sich gegenseitig Unterstützung in alltäglichen Situationen geleistet. Ob Bauland, Stockwerkeigentum, Einfamilienhaus oder Neubauprojekt– die Imhof Immobilien AG ist der richtige Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie. Setzen Sie auf Erfahrung sowie Qualität und verlangen. Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch inklusive Verkaufspreisermittlung.

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Die Gemeinde Gachnang

8547 Gachnang liegt im Bezirk Frauenfeld, im Kanton Thurgau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Gachnang hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 4’636 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.5% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +22.9% verändert (Kanton: +27.1%).

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Lage

ADRESSE
Im Wasen 24, 8547 Gachnang, Schweiz

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten

1	**Schulhaus Platte** 194 m	4’	1’	1’
2	**Primarschulgemeinde Gachnang** 194 m	4’	1’	1’
3	**Kindergarten Platte** 194 m	4’	1’	1’
4	**Kindergartenwald** 841 m	12’	3’	3’
5	**Schulhaus Islikon** 1.3 km	21’	6’	7’

Einkauf

1	**Volg** 1.2 km	18’	4’	6’
2	**Coop Pronto Shop mit Tankstell...** 2.3 km	36’	9’	5’
3	**Denner Discount** 2.7 km	42’	10’	5’
4	**Denner Discount** 2.8 km	46’	12’	6’
5	**Coop Pronto Shop mit Tankstell...** 3.1 km	49’	13’	7’

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Öffentlicher Verkehr

1	**Gachnang, Oberwilerstrasse** 34 m	1’	1’	1’
2	**Gachnang, Oberwilerstrasse** 56 m	1’	1’	1’
3	**Gachnang, Trotte** 168 m	3’	1’	1’
4	**Gachnang, Trotte** 185 m	4’	1’	1’
5	**Gachnang, Kath. Kirche** 526 m	8’	2’	2’

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Beschreibung

In der beliebten Gemeinde Gachnang, nur wenige Minuten vom Zentrum von Frauenfeld entfernt, erwartet Sie eine Liegenschaft, die Ruhe, Grosszügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vereint. Eingebettet in eine angenehme Wohnlage mit viel Umschwung bietet dieses Einfamilienhaus ein Zuhause für Menschen, die ländliche Idylle schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Das Haus wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt und laufend modernisiert. Zuletzt wurde im Jahr 2023 eine neue Küche eingebaut und die Nasszelle umfassend saniert, sodass sich die Liegenschaft heute in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Dank der Hanglage verfügt das Haus über zwei separate Eingänge und Adressen, wodurch sich Hauptwohnsitz und Einliegerwohnung ideal voneinander trennen lassen.

Das Haupthaus – Raum für gemeinsames Leben (177m²)

Das Haupthaus an der Adresse Im Wasen 24 überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine grosszügige und offene Küche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Der anschliessende Wohn- und Essbereich ist hell und freundlich gestaltet und bildet das Herzstück des Hauses. Von hier gelangen Sie direkt auf die grosse Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende, Familienessen im Freien oder ruhige Momente mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird diese Etage durch ein praktisches Gäste-WC mit Waschmaschine.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet diese Etage ab. Zusätzlich bietet ein Balkon einen weiteren Platz, um die Ruhe der Umgebung zu geniessen.

Im Untergeschoss stehen ein Wasch- und Technikraum sowie ein Keller und ein Trocknungsraum zur Verfügung. Von hier besteht zudem ein direkter Zugang zur Einliegerwohnung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, wodurch sich eine attraktive Möglichkeit bietet, von bestehenden Mieteinnahmen zu profitieren. (Mietvertrag wird übergeben)

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Die Einliegerwohnung – gemütlich und lichtdurchflutet (75m²)

An der Adresse Oberwilerstrasse 21 befindet sich eine charmante 2½-Zimmer-Einliegerwohnung. Sie wurde frisch gestrichen und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt mit einer funktionalen Küche mit ausreichend Stauraum sowie Platz für einen kleinen Essbereich. Der helle Wohnbereich öffnet sich zum Wintergarten und Balkon – ein wunderbarer Ort, um den Tag bei viel Licht und mit Blick ins Freie zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, wodurch sich eine attraktive Möglichkeit bietet, von bestehenden Mieteinnahmen zu profitieren. (Mietvertrag wird übergeben)

Zusätzlicher Raum und vielseitige Möglichkeiten (30m²)

Neben der Einliegerwohnung gehört auch ein beheizter Gewerberaum zur Liegenschaft, der derzeit als Lager genutzt wird. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum oder kann flexibel für verschiedene Zwecke eingesetzt werden.

Eine Garage sowie weitere Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

Wohnen zwischen Natur und Stadt

Gachnang ist eine Gemeinde, die für ihre hohe Lebensqualität geschätzt wird. Die ruhige, naturnahe Umgebung schafft Raum zum Durchatmen und Erholen, während die nahegelegene Stadt Frauenfeld mit Einkaufsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung schnell erreichbar ist.

Diese Liegenschaft bietet nicht nur viel Platz, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten: als Familienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigenheim und Renditeobjekt.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Atmosphäre dieses Hauses überzeugen – vielleicht wartet hier bereits Ihr neues Zuhause auf Sie.

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Highlights der Liegenschaft

- Ruhiges Wohnen im Grünen – nur wenige Minuten von Frauenfeld
- Grosszügiges Zuhause mit viel Charme und Privatsphäre
- Neue moderne Küche (2023) & gepflegter Gesamtzustand
- Helle Wohnräume mit Terrasse, Balkon & Wintergarten
- Ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- Separate Einliegerwohnung mit Mieteinnahmen
- Zusätzlicher beheizter Gewerberaum mit Potenzial
- Garage & mehrere Parkmöglichkeiten
- Hohe Lebensqualität zwischen Natur und Stadt

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Referenz-Nr.	Arx-Gac
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	8
Badezimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1982
Renovationsjahr	2023
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	4571
Zone	Wohnzone 2 mittlere Dichte
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'485'000.–
Nebenkosten	CHF 7'500.– / Jahr
Mietertrag (Ist)	CHF 4'800.–

Zusatzangebote

4 x Aussenparkplatz
Inklusiv

1 x Garage
Inklusiv

Flächen

Bruttowohnfläche	282 m^2
Grundstücksfläche	861 m^2
Gebäudevolumen	1'476 m^3

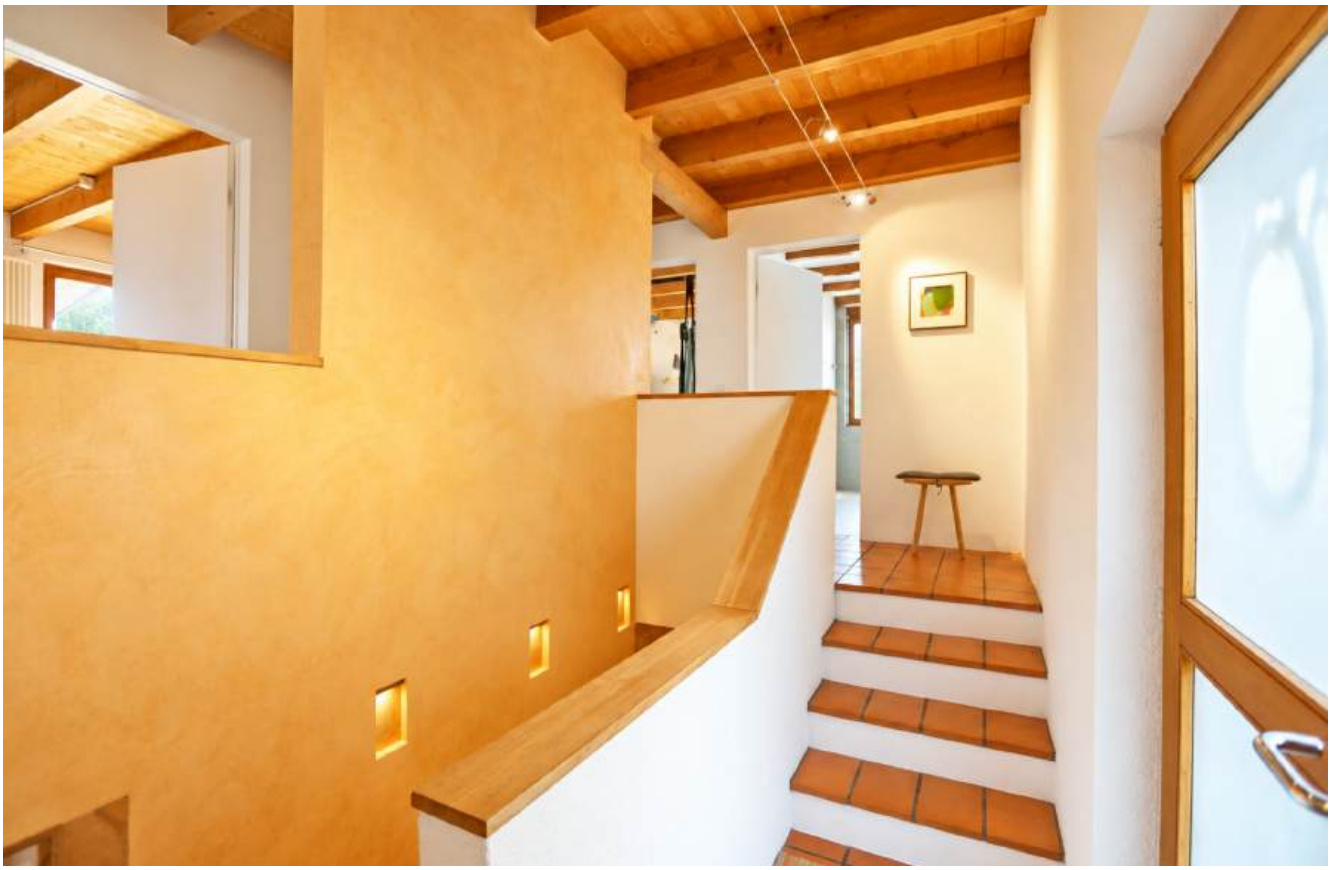
Eigenschaften

- Balkon
- Erdgeschoss
- Garage
- Gepflegt
- Hanglage
- Haustiere erlaubt
- Kinderfreundlich
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Impressionen

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch



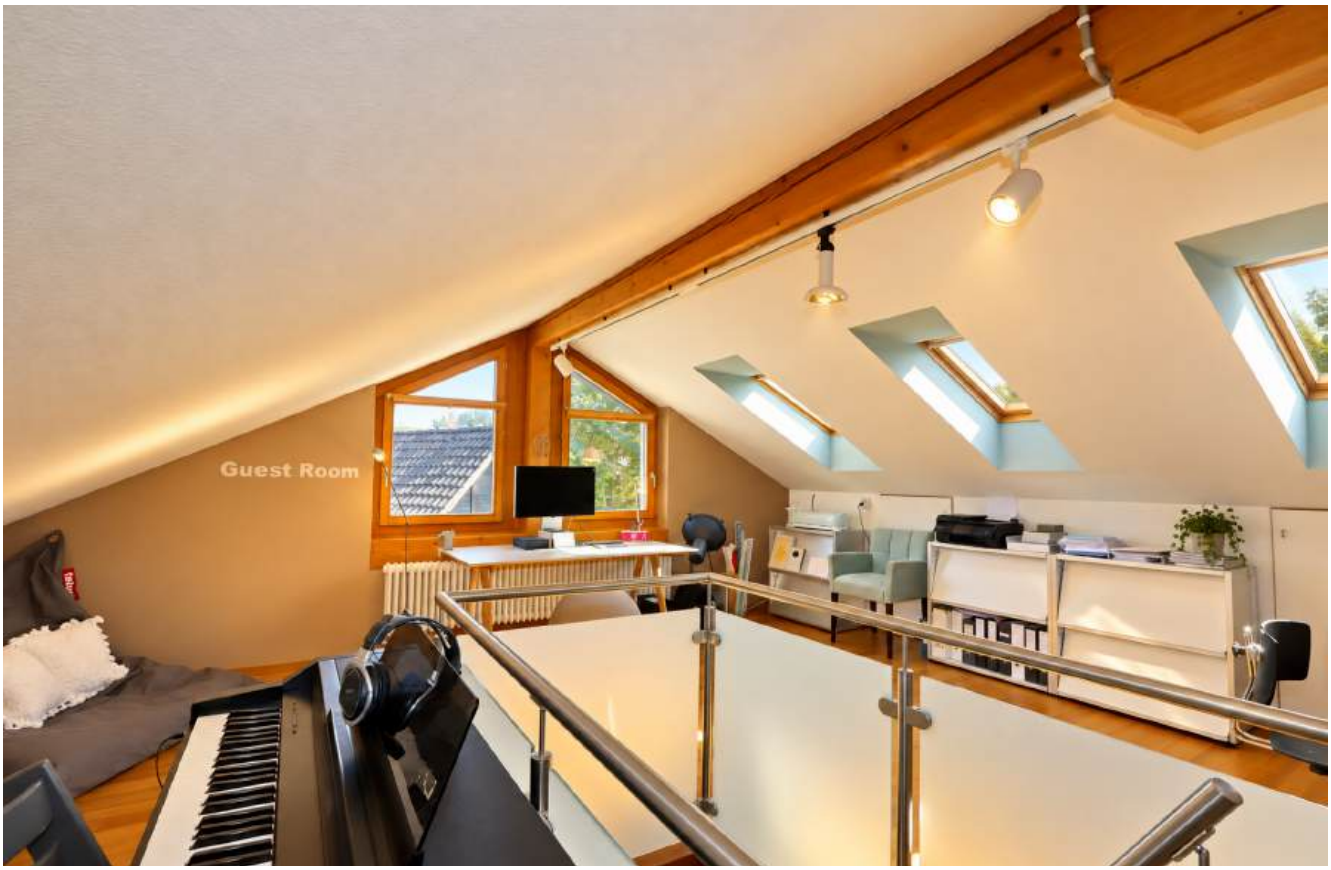
Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

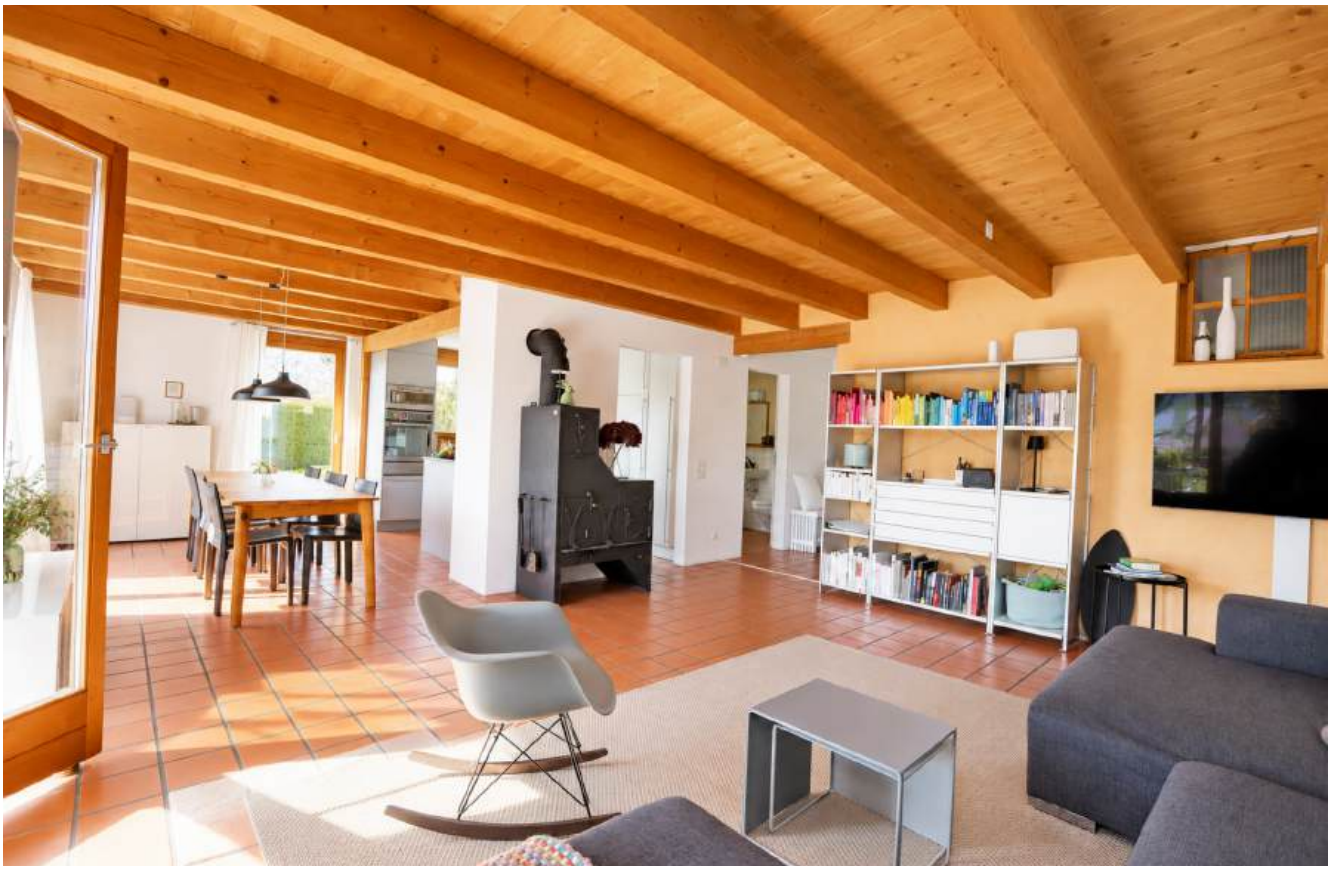
Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch



Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch



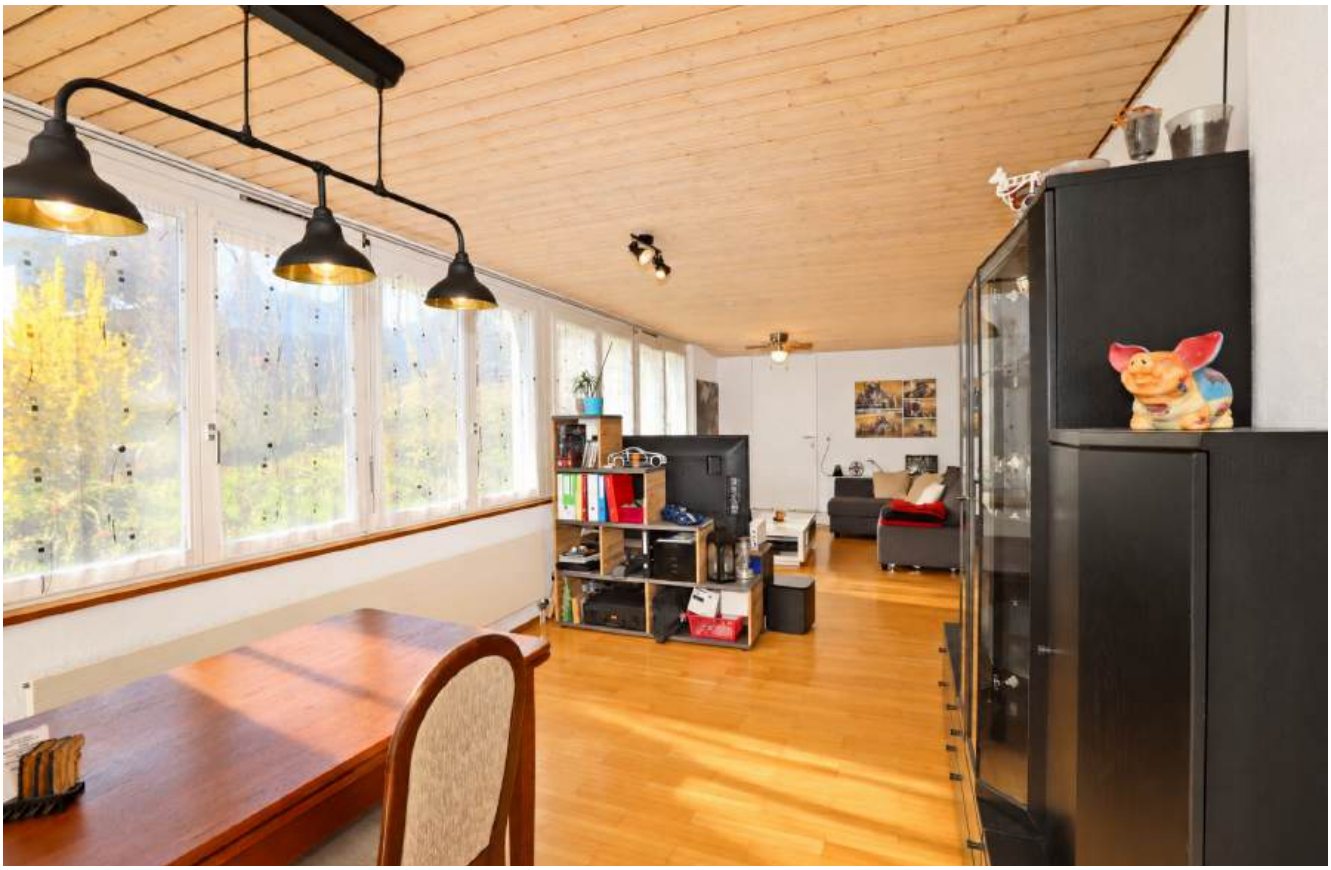
Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch



Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

Imhof Immobilien AG · Wittenwilerstrasse 4 · 8355 Aadorf · +41523688000 · info@imim.ch · www.imhof-immobilien.ch

RAIFFEISEN

Alles zur Finanzierung Ihres Wohntraums

Im Wasen 24, 8547 Gachnang

Sie befassen sich mit dem Gedanken, eine Liegenschaft zu erwerben?

Die Raiffeisenbank Wängi-Matzingen unterstützt Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums.

An sonniger Lage im malerischen Gachnang steht ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zum Verkauf. Die im Jahr 1982 erbaute und gepflegte Liegenschaft bettet sich harmonisch in die Hanglage ein. Grosszügige Zimmer sowie der weitläufige, vielseitig bepflanzte Garten verleihen ein offenes und angenehmes Wohngefühl.

Wir kennen das Objekt und zeigen Ihnen gerne die entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch auf.

Nehmen Sie mit Jérôme Wernli Kontakt auf.
Er freut sich darauf, Sie kennenzulernen.

Jérôme Wernli
Kundenberater
052 369 78 88
jerome.wernli@raiffeisen.ch

Die Raiffeisenbank Wängi-Matzingen – Ihre genossenschaftliche Partnerin.

- Verkaufspreis bankgeprüft
- Direkte Ansprechperson vor Ort
- Schnelle Finanzierungsabwicklung
- Optimierung Ihrer Vorsorge- und Steuersituation

Raiffeisenbank Wängi-Matzingen

RAIFFEISEN

Finanzierungsbeispiel

Im Wasen 24, 8547 Gachnang

Kaufpreis	CHF	1'565'000.-
20% Eigenkapital[1]	CHF	313'000.-
80% Hypothek	CHF	1'252'000.-
Kosten		
Hypothekarzins 1.5%[2]	CHF	18'780.-
Amortisation p.a. (i.d.R. innert 15 Jahren auf 2/3 des Kaufpreises)	CHF	13'911.-
Nebenkosten p.a. (circa 0.90% des Kaufpreises)	CHF	14'085.-
Total Wohnkosten pro Jahr[3]	CHF	46'776.-
Total Kosten pro Monat	CHF	**3'898.00**

Berechnen Sie Ihre persönliche Situation:
raiffeisen.ch/hypothekenrechner

1) Das gesamte Eigenkapital muss mindestens 20% betragen. Davon müssen mindestens 10% aus Eigenmitteln bestehen, die nicht aus Vorbezug oder Verpfändung von Geldern aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule) stammen.

2) Indikativer Zinssatz für eine 5-jährige Festhypothek per 02.04.2026. Die Konditionen können erst nach einer detaillierten Prüfung aller Unterlagen genannt werden. Damit Sie auch bei Zinsschwankungen sorgenfrei wohnen können, berechnen wir die Tragbarkeit mit einem langfristigen Durchschnitts-zinssatz von 5%.

3) Für die Hypothekarvergabe dürfen die jährlichen Wohnkosten unter Anrechnung des 5% Durchschnittszinssatzes nicht mehr als 1/3 Ihres jährlichen Bruttoeinkommens betragen. Mieteinnahmen werden berücksichtigt.

Raiffeisenbank Wängi-Matzingen

Kontaktaufnahme

Ihre Ansprechperson

Fabian Weber

T: 052 368 80 00
D: 052 368 80 02
f.weber@imim.ch

Anbieter

Imhof Immobilien AG

Wittenwilerstrasse 4
8355 Aadorf

T: +41523688000

info@imim.ch
www.imhof-immobilien.ch