

WOHNOASE MIT ZWEI EINHEITEN UND FREIRAUM FÜR DIE ZUKUNFT

Raum für Entfaltung.
Wo Ankommen ganz natürlich fällt.

Unterdorfstrasse 2, 8264 Eschenz TG

[DAS GRUNDSTÜCK]

Ein Ort, der mit Ihren Plänen wächst.

Wer die Unterdorfstrasse hinuntergeht, hört das Wasser, bevor er es sieht – der Rhein ist nur ein paar Schritte entfernt, mitten im Dorf und doch ganz für sich. Hinter der einseitig angebauten Fassade mit ihren filigranen Sprossenfenstern steckt mehr Haus, als man von aussen ahnt: über 350 m² auf drei Geschossen, in sehr gutem, laufend erneuertem Zustand – bereit, mit einem neuen Leben gefüllt zu werden.

Im Grundbuch steht 1972 als Baujahr. Doch gewohnt wurde an dieser Stelle schon viel länger: Bauten an gleicher Adresse lassen sich bis ins Jahr 1808 zurückverfolgen, bevor Anfang der 1970er-Jahre der heutige Neubau entstand – mit einer Sorgfalt errichtet, die man selten findet. Bemalte Fensterläden, ein sanft geschwungenes Vordach, Biberschwanzziegel auf allen Dächern: Details, die von einer langen Geschichte erzählen, auch wenn das Haus selbst jünger ist, als sie vermuten lassen.

Vielleicht ist es die Wohnung der Grosseltern im Erdgeschoss, während oben das junge Familienleben seinen Lauf nimmt. Vielleicht das eigene Büro gleich neben der Haustür, mit kurzem Arbeitsweg und eigenem Zugang für Kundschaft, oder zwei Generationen unter einem Dach, die sich nie im Weg stehen. Zwei in sich abgeschlossene Wohnungen machen dieses Mehrgenerationenhaus möglich, ohne dass jemand auf einen eigenen Rückzugsort verzichten muss.

Draussen übernimmt der Garten, weitläufig und ohne Eile gewachsen – ein Ort, an dem Kinder verschwinden und Erwachsene ihre Abende verlieren. Das Grundstück misst insgesamt 1'696 m², wovon ein Teil als Bauland ausgewiesen ist: eine Ausbaureserve, die Raum lässt für das, was noch kommen mag – ein weiteres Zuhause auf demselben Boden, ein Atelier, oder einfach die Gewissheit, dass hier noch nicht alles gesagt ist.

KAUFPREIS

CHF 2'580'000.–

Bei mehreren Kaufinteressenten behalten wir uns ein Bieterverfahren vor.

350 m²	1'343 m²	1'696 m²	2'163 m³
Wohnfläche	Gartenanlage	Grundstück	Gesamtkubatur

OBJEKT	ADRESSE	KATASTER-NR.	BAUJAHR
Wohnhaus mit 2 Einheiten	Unterdorfstrasse 2, 8264 Eschenz	634	1972
ZUSTAND	**GESCHOSSE**	**WOHNUNG EG**	**WOHNUNG OG/DG**
Sehr gut, laufend erneuert	3	4.5 Zimmer	7.5 Zimmer
KUBATUR WOHNHAUS	**KUBATUR GARAGE**	**WÄRMEERZEUGUNG**	**WÄRMEVERTEILUNG EG**
1'789 m³	374 m³	Gasheizung	Bodenheizung
WÄRMEVERTEILUNG OG/DG	**PARKIEREN**	**BESONDERES**	**VERFÜGBARKEIT**
Radiatoren	4x Parkplatz, 2x Garage	Ausbaureserve durch Bauland	Nach Vereinbarung

[RAUMKONZEPT]

Vielschichtig strukturiert. Durchdacht bis ins Detail.



01 — ERDGESCHOSS

Vom Ladentisch zum Familienalltag.

Früher klingelte hier die Ladentür, wenn jemand hereinkam – bis 1999 war das Erdgeschoss ein Geschäft. Heute ist es still geworden, auf die gute Art: zwei helle Zimmer mit eigenem Zugang, in denen morgens die Schultasche gepackt oder nachmittags in Ruhe gearbeitet wird. Ein eigenes Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein frisch eingerichtetes Gästebad für Besuch, der gerne länger bleibt. Nach hinten hinaus öffnet sich alles: Wohnen, Essen und Kochen fliessen ineinander, der Wintergarten dahinter macht selbst regnerische Nachmittage zu einem guten Ort – Kamin an, Buch aufgeschlagen, der Regen trommelt aufs Glas. Unter den Füssen wohlige Wärme, vor der Tür Platz für alle, die zu Besuch kommen.

02 — OBERGESCHOSS

Der Raum, in dem sich der Tag sammelt.

Am Abend zieht es alle hierhin. Der Kamin knistert, während auf dem Herd etwas köchelt – die halboffene Küche, 2000/2001 grunderneuert, war schon immer für gemeinsames Kochen gemacht, nicht nur für schnelles Essen. Wer sich zurückziehen will, findet das eigene Schlafzimmer mit Ankleide und Bad am Ende des Flurs, weit genug weg für echte Ruhe, während ein weiteres Familienbad den Alltag der anderen erleichtert. Diese Wohnung braucht niemanden sonst: eigener Eingang, eigene Garderobe, eigener Waschturm. Und wenn der Tag zu Ende geht, führt die Terrasse direkt hinaus – ein letzter Blick nach draussen, bevor die Tür wieder zufällt.





03 — DACHGESCHOSS

Ruhe, die von oben kommt.

Hier oben hat jeder seine eigene Tür – vier Zimmer unter der Dachschräge, genug für eine grosse Familie oder für Gäste, die länger bleiben, ohne dass sich jemand über die Schulter schauen muss. Das Licht fällt weich durch die Gauben, und jede Dachschräge gibt dem Raum darunter seinen eigenen Charakter. Auf dem gedeckten Balkon an der Rückseite lohnt sich der zweite Blick: Zwischen den Baumkronen hindurch schimmert, an klaren Tagen, der Untersee. Wer mehr Platz braucht, findet ihn über der Ausziehleiter – ein geräumiger Estrich mit Stehhöhe, still genug für alles, was gerade keinen Platz im Alltag hat, aber zu schade zum Wegwerfen ist.



Der Untersee, nur einen Steinwurf entfernt.

[LAGE]

Zwischen Rhein und Dorfkern.

Makrolage

Dort, wo der Untersee sich noch einmal sammelt, ehe er als Rhein weiterzieht, liegt Eschenz – im Bezirk Frauenfeld, mit dem angrenzenden Stein am Rhein (Kanton Schaffhausen) baulich zusammengewachsen. Die Gemeinde zählt rund 1'900 Einwohnerinnen und Einwohner und wächst stetig weiter. Der Gemeindesteuerfuss liegt seit Jahren stabil bei 49 Prozent – deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von knapp 56 Prozent.

Die Anbindung ist gut: Der Bahnhof Eschenz liegt an der Seelinie und wird von der S1 im Halbstundentakt zwischen Schaffhausen und Wil (via St. Gallen) bedient. Mit dem Auto ist die A1 zwischen St. Gallen und Zürich in rund 15 Minuten erreichbar, Apotheke und Kantonsspitäler in der Region ebenfalls innert rund 20 Minuten. Die Region am Bodensee/Untersee ist geprägt von Landwirtschaft, Tourismus und einem hohen Freizeitwert – mit der historischen Altstadt von Stein am Rhein, dem Rhein und der Insel Werd direkt vor der Haustür.

Mikrolage

Wer an der Unterdorfstrasse wohnt, hat das Dorf vor der Tür und das Wasser nicht weit dahinter – mitten im historischen Dorfkern von Eschenz, mit kurzen Wegen zu allem, was den Alltag ausmacht. Bahnhof, Dorfladen, Schulen und das Rhein-/Seeufer liegen alle in unmittelbarer Nähe – typisch für die kompakte Ortsstruktur des Dorfes.

Für Familien ist besonders praktisch, dass Kindergarten und Primarschule ebenso fussläufig erreichbar sind wie der Volg-Dorfladen für den täglichen Einkauf. Auch Ärzte und Restaurants finden sich direkt im Dorfkern, und bis zum Rheinufer zum Spazieren sind es nur wenige Gehminuten – der Alltag lässt sich hier grösstenteils zu Fuss erledigen, ohne aufs Auto angewiesen zu sein.

Zu Fuss

Bahnhof Eschenz	**6 Min.**
Rheinufer	**3 Min.**
Dorfzentrum	**5 Min.**
Kindergarten & Schule	**4 Min.**
Volg	**3 Min.**

Mit dem Auto

Frauenfeld	**15 Min.**
Schaffhausen	**20 Min.**
Coop / Migros	**10 Min.**
Autobahnauffahrt A1 (Winterthur/Zürich)	**15 Min.**
Zürich	**50 Min.**

Angaben zur Lage nach bestem Wissen, ohne Gewähr.

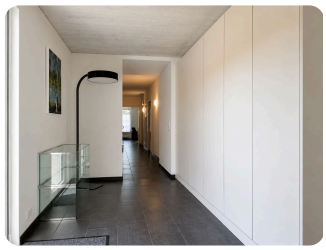
[GALERIE]

Impressionen


















[DOKUMENTE]

Grundrisse & Unterlagen

Die Grundrisse zu Ober-, Dach- und Untergeschoss sowie der Katasterplan stehen frei zum Download bereit; der Plan zum Erdgeschoss liegt uns aktuell leider nicht vor. Den Grundbuchauszug geben wir nach kurzer Prüfung Ihrer Anfrage frei – so verlangt es der Schutz der Eigentümerdaten.

FREI VERFÜGBAR

Grundriss-Pläne

PDF, 3 Seiten · Ober-, Dach- & Untergeschoss

FREI VERFÜGBAR

Katasterplan

PDF, 1 Seite · Massstab 1:500

AUF ANFRAGE

Grundbuchauszug

Geschützt · Freigabe nach Prüfung

[VERKAUFSPROZESS]

Wir begleiten Sie in fünf Schritten zu Ihrem neuen Zuhause.

1

Interesse

Das Objekt hat Sie überzeugt? Melden Sie sich bei uns – wir beantworten Ihre Fragen gerne und zeigen Ihnen das Haus in Ruhe vor Ort.

2

Finanzierung

Auf Wunsch vermitteln wir Sie an unabhängige Finanzierungspartner.

3

Reservation

Steht die Finanzierung, sichern wir Ihnen das Haus mit einer Reservationsvereinbarung. Mit der Anzahlung ist das Objekt für Sie reserviert.

4

Kaufvertrag

Wir koordinieren den Vertragsentwurf mit Notariat und Grundbuchamt und begleiten Sie bis zum Tag der Beurkundung.

5

Beurkundung

Zur Beurkundung begleiten wir Sie persönlich. Mit der erfolgten Restzahlung und dem Grundbucheintrag gehört die Liegenschaft Ihnen.



[IHR ANSPRECHPARTNER]

Adrian Salinas

Immobilienvermarkter mit eidg. FA · Inhaber & Geschäftsführer · Salimmo Living GmbH

+41 76 472 90 99 as@salimmo.ch

© 2026 Salimmo Living GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.