

Entspannung vor der Haustür - direkt am Naherholungsgebiet

im Adli 1a, 8532 Warth



Willkommen in Warth / TG

Warth-Weiningen liegt am südöstlichen Ausläufer des Iselisbergs zwischen der Thur und dem idyllischen Seebachtal. Rund 1'440 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen das Leben auf dem Lande, in der Natur und in unmittelbarer Nähe der Kantonshauptstadt Frauenfeld. Das öffentliche Verkehrsnetz der Bahn ist durch die zahlreichen Postautoverbindungen gut erschlossen. Der Autobahnanschluss nach Zürich/St. Gallen oder Kreuzlingen/Konstanz liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. [Die Gemeinde mit Kultur in der Natur zwischen Seebach und Thur](#) bietet ideale Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Gemeinschaft pflegen und seinen Hobbys und Interessen nachgehen, kann man in Warth-Weiningen in zahlreichen Vereinen, Institutionen und in der Politik. Wir laden Sie herzlich ein, sich aktiv in unserer Gemeinde einzubringen und in einem Verein, einer Kommission oder einer Behörde mitzuwirken. Damit tragen Sie zu einer lebendigen und funktionierenden Dorfgemeinschaft bei.

Distanzen

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Warth-Weiningen aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Frauenfeld (14 Min.), Winterthur (26 Min.) und Wil (SG) (33 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Frauenfeld (22 Min.), Winterthur (32 Min.) und Schaffhausen (53 Min.).

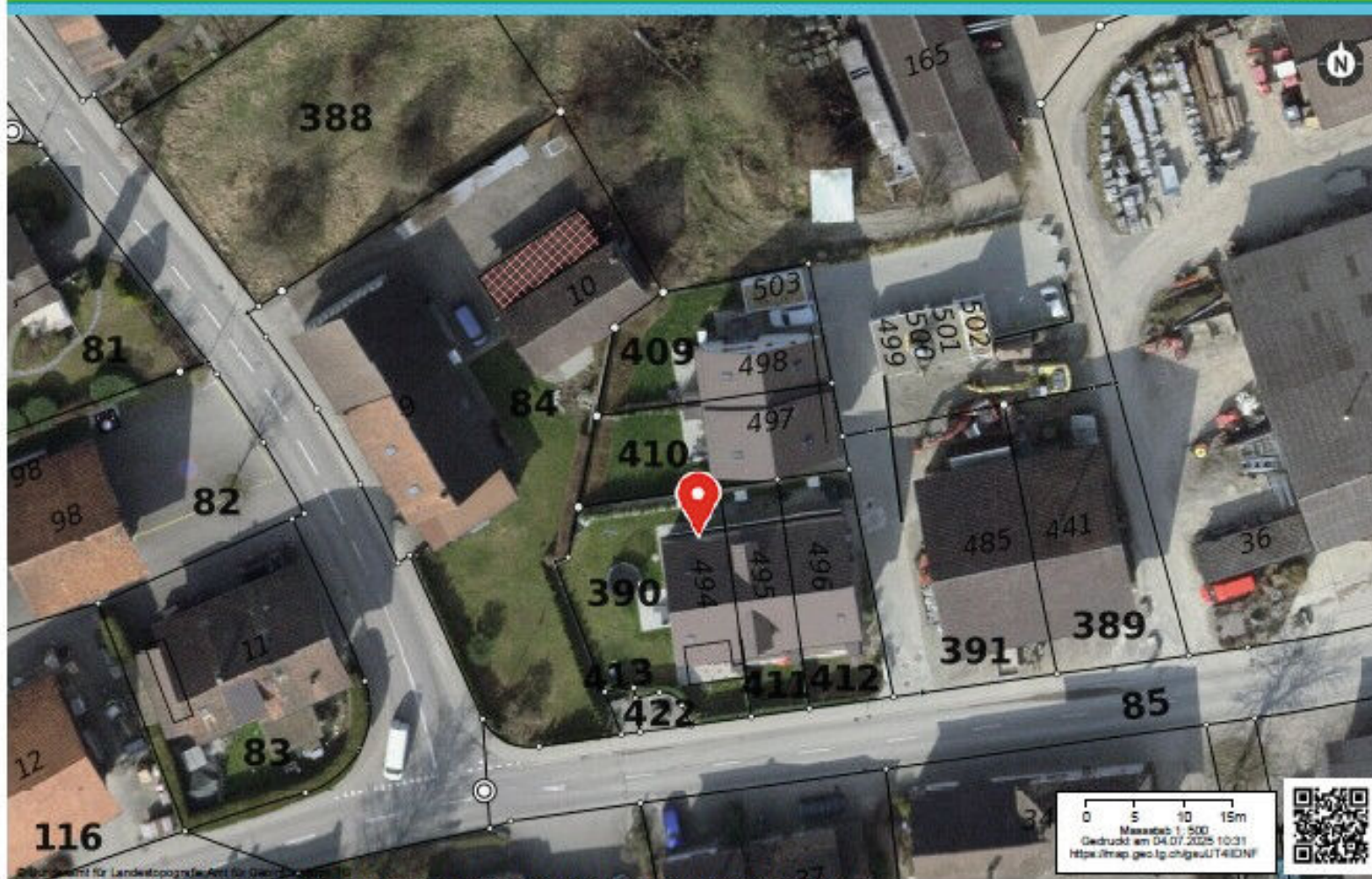
Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Volg und liegt rund 125 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 3 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 1 Restaurant zu finden.

Warth-Weiningen	
	
Staat:	 Schweiz
Kanton:	 Thurgau (TG)
Bezirk:	Frauenfeld
BFS-Nr.:	4621
Postleitzahl:	8532
Koordinaten:	8 707425 / 271270
Höhe:	445 m ü. M.
Höhenbereich:	381–500 m ü. M. ^[1]
Fläche:	8,21 km ² ^[2]
Einwohner:	1449 (31. Dezember 2023) ^[3]
Einwohnerdichte:	176 Einw. pro km ²
Ausländeranteil: (Einwohner ohne Schweizer Bürgerrecht)	11,0 % (31. Dezember 2023) ^[4]
Website:	www.warth-weiningen.ch 

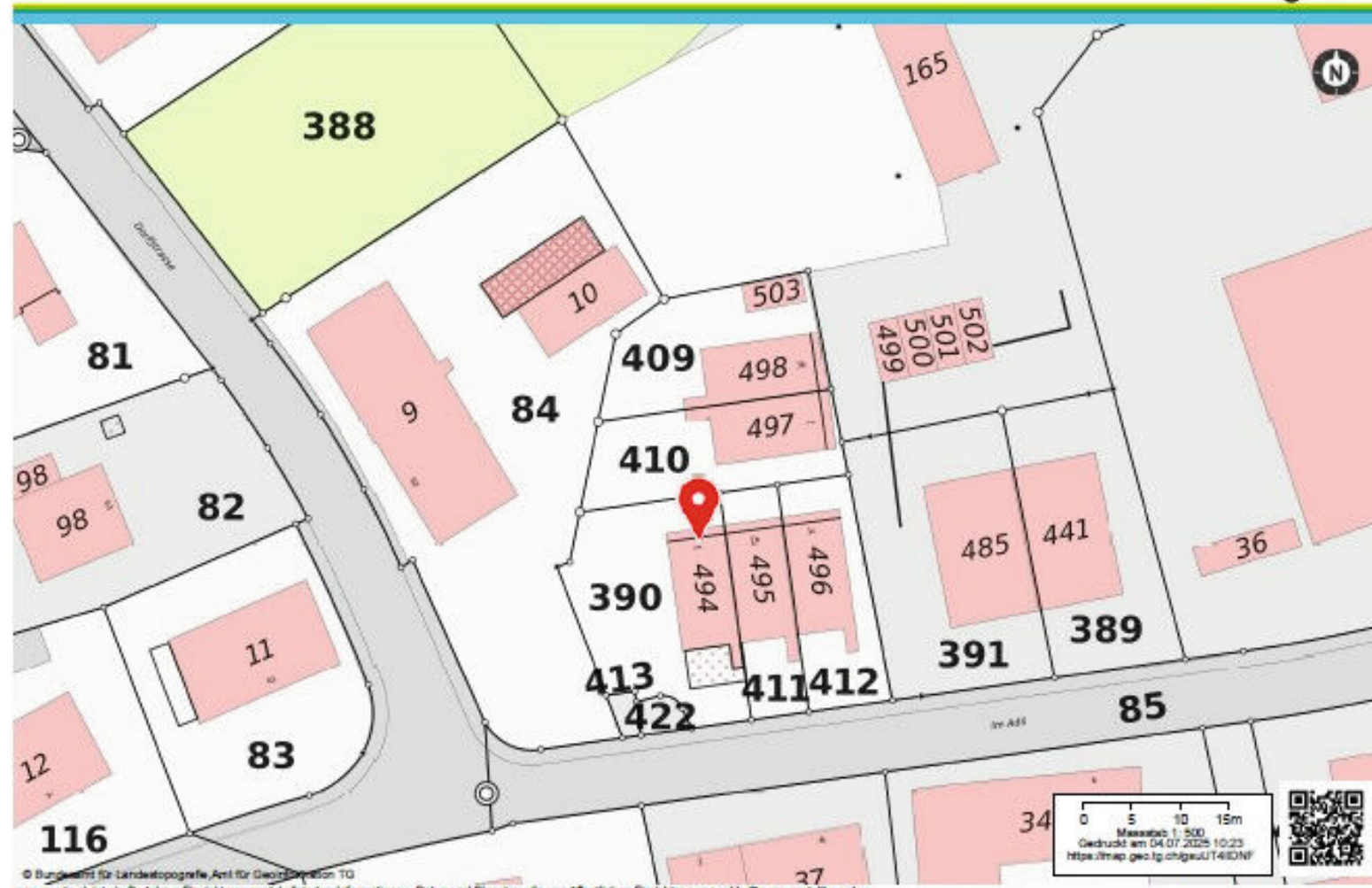
Wichtige Daten auf einem Blick

Warth-Weiningen ist gemäss BFS eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte» im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Warth Weiningen zählt 1'474 Einwohner (2024), verteilt auf 620 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 19 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 34.1% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 40.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 25.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stark gesunken. Die Gemeinde Warth-Weiningen weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 91 Betriebe mit 619 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 0 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 37 Beschäftigten seit 2012. Von den 427.5 vollzeitäquivalenten Stellen sind 28.8 (7%) im 1. Sektor, 99.9 (23%) im Industrie- und 298.8 (70%) im Dienstleistungssektor

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) bei den EFH bei 9'185 CHF/m², bei den EWG bei 7'817 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 208 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 570 - 745 CHF/m² und für ein typisches MFH 990 - 1'625 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS Region Thurtal um 28.2% zugelegt (Bauland für EFH: 41%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 18.4% (Bauland für MFH mit EWG: 21.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 10.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -5.5%). Der Markt der Gemeinde Warth-Weiningen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.



Westseite



Objektbeschreibung

Wohnraum in ländlicher Gegend und trotzdem in Stadtnähe

Dieses schöne Eckhaus wurde im Jahr 2019 erstellt. Es spricht insbesondere junge Familien oder Paare mit Zukunftsplänen an, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig auf eine gute Anbindung und ein komfortables Zuhause legen.

Das Gebäude überzeugt mit einem gut durchdachten Raumkonzept und einer ansprechenden Architektur. Es steht ein Abstellplatz und eine Garage zur Verfügung.

Highlights auf einem Blick

- Neuwertiger Zustand
- Helle, grosszügige Räume mit moderner Ausstattung
- Sonniger Garten & Sitzplatz durch Ecklage
- elektrische Sonnenstoren
- moderne Einbauküche mit integriertem Kochfeldabzug









Korridor OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Bad/Dusche OG



Zimmer 3 OG



Dusche/WC Dachgeschoss



Zimmer 4 Dachgeschoss

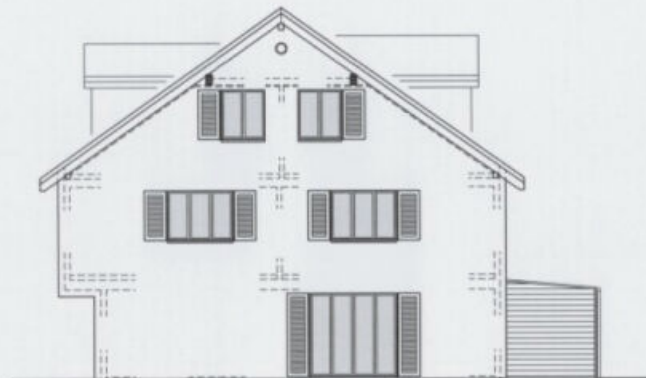


Zimmer 5 Dachgeschoss

NORDFASSADE HAUS 1



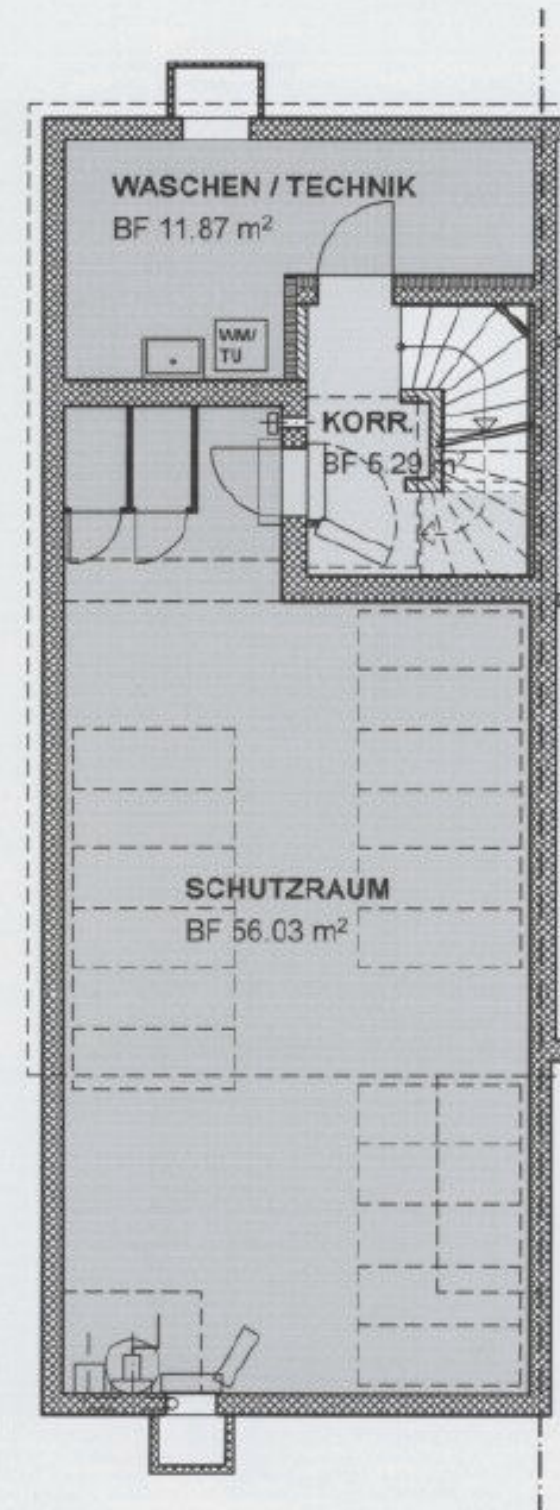
WESTFASSADE HAUS 1



SÜDFASSADE HAUS 1



UNTERGESCHOSS HAUS 1

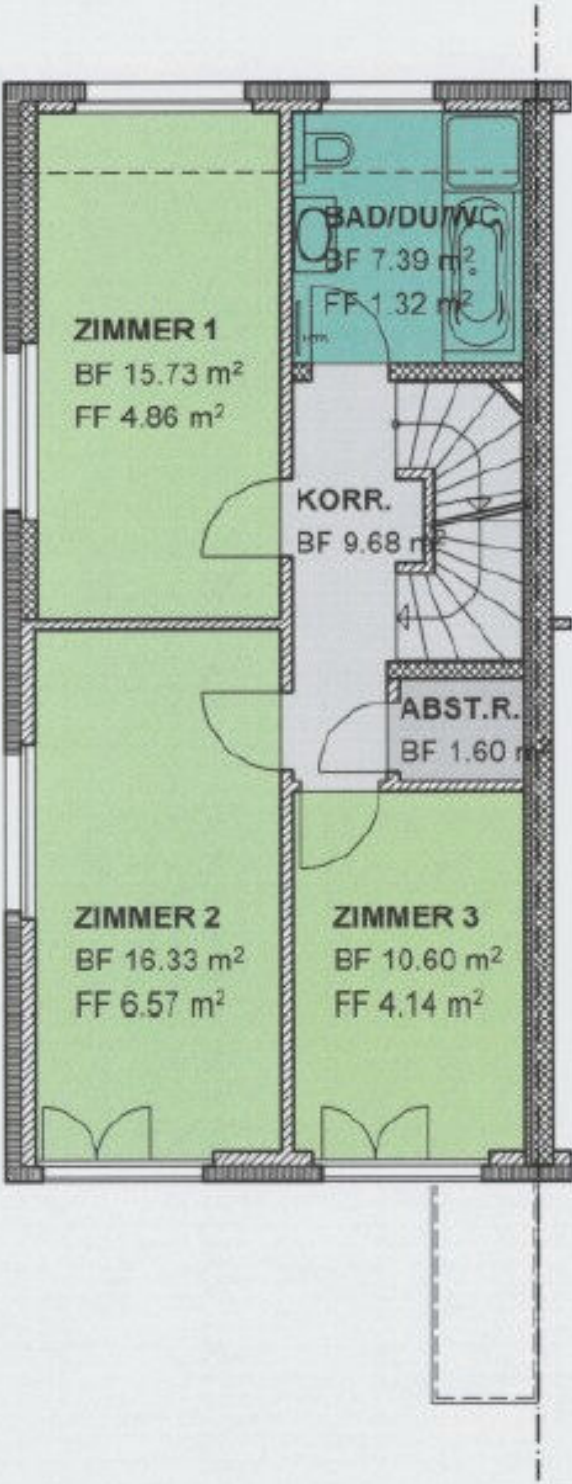


ERDGESCHOSS HAUS 1

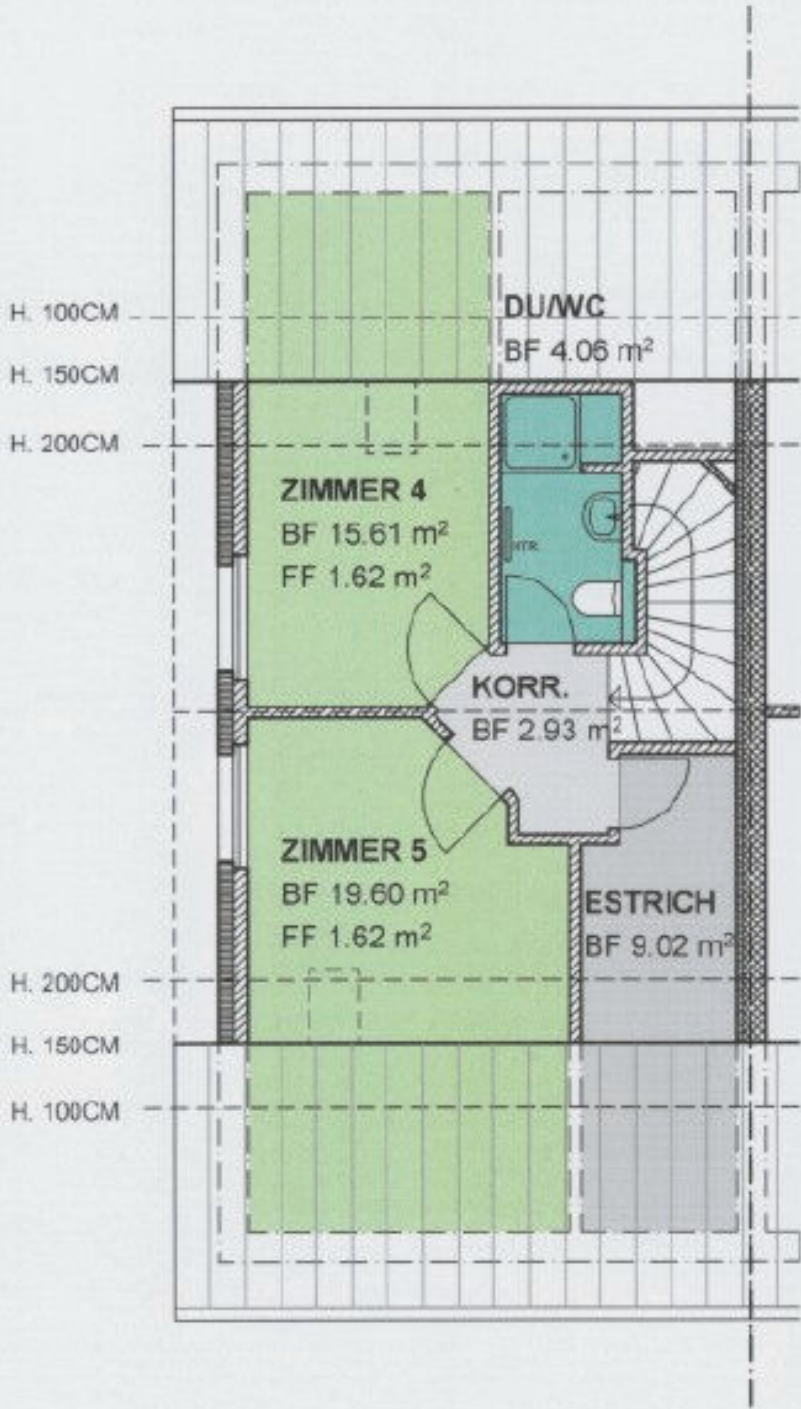


Daten im Überblick

OBERGESCHOSS HAUS 1



DACHGESCHOSS HAUS 1



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	Eckhaus
Strasse	Im Adli 1a
PLZ und Ort	8532 Warth
Baujahr	2019
Fläche	341 m2
Gebäudevolumen	922 m3
Verfügbar ab	sofort
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Wohnungsfläche ca.	161.5 m²

HEIZUNG

Heizungsart	Wärmetauscher
-------------	---------------

AUSSTATTUNG

Gäste WC	1
Waschen / Technik	1
Schutzraum	1
Sitzplatz	1

Garage	1
Aussenstellplatz	1

PREIS

Kaufpreis alles inkl.	CHF 1'240'000.--
-----------------------	------------------

RAUMPROGRAMM

Erdgeschoss	
Küche/Essen/Wohnen	47.21 m²
WC	2.88 m²
Geräteraum	2.61 m²

Obergeschoss

Zimmer 1	15.73 m²
Zimmer 2	16.33 m²
Zimmer 3	10.60 m²
Bad	7.39 m²

Dachgeschoss

Zimmer 4	15.61 m2
Zimmer 5	19.60 m2
DU/WC	4.06 m2
Estrich	9.02 m2



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien Kreuzlingen

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte:
Von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.
Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX.
Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Marcel Sonderegger
Dipl. Immobilienmakler

marcel.sonderegger@remax.ch
+41793559470

RE/MAX Immobilien Kreuzlingen
Hauptstrasse 56
8280 Kreuzlingen

