DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Projektidee &
architektonisches Potenzial

Auf dem rund 1.945 m² großen Areal an der Konstanzerstrasse 55 / 57 in Tägerwilen eröffnet sich die seltene Möglichkeit, ein zusammenhängendes Neubauprojekt in gefragter Grenz- und Seenähe zu realisieren. Die zugrunde liegende Entwicklungslogik stellt auf die drei Parzellen 358, 730 und 879 ab, die gemeinsam ein äußerst interessantes Projektareal mit klarer baulicher Perspektive bilden.

Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen der Wohn- und Arbeitszone WA1.8 erscheint die Entwicklung eines modernen Mehrparteienhauses mit Flachdach, Attikageschoss und Tiefgarage grundsätzlich sehr gut vorstellbar. Die bekannte Projektlogik geht von einer anrechenbaren Grundstücksfläche von ca. 1.945 m² und einem oberirdischen Bauvolumen von bis zu ca. 4.202 m³ aus.

Architektonisch bietet sich hier ein Konzept an, das zeitgemäße Klarheit mit einer warmen, regional passenden Materialität verbindet. Besonders stimmig erscheint eine ruhige, moderne Formensprache mit zurückgesetztem Attikageschoss, großzügigen Fensterflächen, geschützten Außenbereichen und einer Fassadengestaltung, die das Moderne mit der schweizerisch geprägten Bautradition verbindet. Eine hochwertige Holz- oder Holz-Hybrid-Anmutung, klare Linien, elegante Loggien und eine wohnliche Fassadentiefe würden dem Standort in besonderer Weise gerecht werden.

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Projektidee &
architektonisches Potenzial

In den oberen Ebenen – insbesondere im Attikabereich – lassen sich attraktive Wohnungen mit Weitblick und besonderer Aufenthaltsqualität entwickeln, während die Regelgeschosse ein starkes, marktfähiges Wohnungsportfolio für zeitgemäßes Wohnen bilden können.

Im Inneren denkbar ist ein gehobenes Wohnkonzept mit offenen Wohn-/Essbereichen, großzügigen Verglasungen, wertigen Materialien und klar gegliederten Grundrissen. Eine Tiefgarage kann dabei die Stellplatzanforderungen funktional und elegant lösen und zugleich dazu beitragen, die oberirdischen Flächen ruhig, grün und hochwertig zu halten. Moderne Haustechnik, energieeffiziente Bauweise und eine zeitgemäße Gebäudekonzeption würden das Projekt zusätzlich stärken. Auch die in der Schweiz relevanten Anforderungen im Zusammenhang mit Schutzraum- bzw. zivilschutzbezogenen Vorgaben sind dabei frühzeitig mitzudenken und im Rahmen der weiteren Planung sauber zu integrieren. Insgesamt entsteht hier die Chance auf ein Projekt, das nicht nur baulich überzeugt, sondern auch in seiner Ausstrahlung den Anspruch eines hochwertigen, nachhaltigen und langfristig wertbeständigen Wohnprodukts erfüllt.

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Die Highlights

- Ca. 1.945 m² Entwicklungsfläche in Tägerwilen
- Projektareal aus 3 zusammenhängenden Flurstücken
- Wohn- und Arbeitszone WA1.8
- Baumassenziffer 1.8 mit Entwicklungspotenzial
- Bis ca. 4.202 m³ oberirdisches Bauvolumen denkbar
- Flachdachlösung mit attraktivem Attikageschoss möglich
- Potenzial für ca. 10 bis 12 Wohneinheiten
- Ruhige Lage nahe Seerhein, Rheinauen und Naturraum
- Attikawohnungen mit attraktiven Blickachsen möglich
- Grenznahe Lage zu Konstanz mit hoher Standortqualität
- Sehr gefragter Wohnstandort im Raum Kreuzlingen / Konstanz
- Steuerlich attraktiver Standort im Kanton Thurgau
- Bestehende Vorprüfung und Projektlogik bereits angelegt
- Tiefgarage mit guter Stellplatzlösung realistisch darstellbar
- Zusätzliche Gästeparkplätze grundsätzlich mitdenkbar
- Wertsteigerung durch Neuordnung und Freimachung des Areals
- Interessante Kombination aus Wohnen, Ruhe und Urbanitätsnähe
- Gute Anbindung an Kreuzlingen, Konstanz und Bodenseeraum
- Entwicklungsgrundstück mit seltenem Angebotscharakter
- Potenzialstarker Neubau-Case für Bauträger und Investoren

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Objektangaben

Neubauvision

Objektart:	Entwicklungsgrundstück / Projektareal mit Bestandsbauten
Projektcharakter:	Geplante Neuordnung mit Abriss der Bestandsgebäude und möglicher Neubebauung
Adresse:	Konstanzerstrasse 55 / 57, 8274 Tägerwilen, Schweiz
Gemeinde / Kanton:	Tägerwilen, Kanton Thurgau
Relevante Flurstücke:	358, 730, 879
Parzelle 358:	697 m²
Parzelle 730:	526 m²
Parzelle 879:	722 m²
Gesamtfläche:	1.945 m²
Bestand Parzelle 358:	Restbestand der früheren Tankstelle / Lagergebäude
Bestand Parzelle 730:	Leerstehendes Einfamilienhaus mit Garage / Carport
Bestand Parzelle 879:	Werkstatt / Büro / Wohnung sowie Garage
Planungsrechtliche Zone:	Wohn- und Arbeitszone WA1.8
Baumassenziffer (BMZ):	1,8
Fassadenhöhe Flachdach:	max. 10,50 m
Fassadenhöhe Schrägdach:	max. 8,00 m
Gesamthöhe Schrägdach:	max. 12,50 m

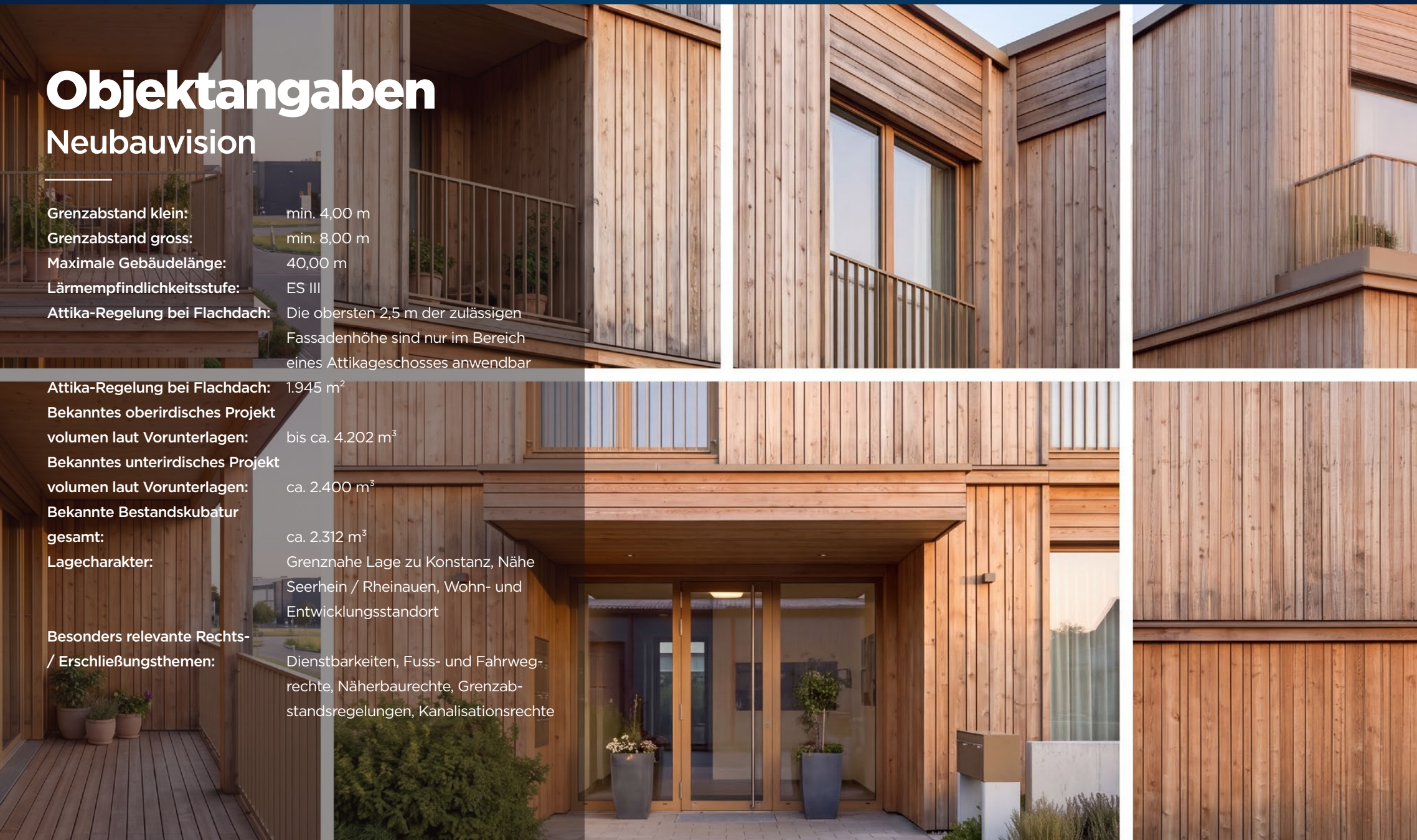
Visualisierungen unverbindlich

VIDEO-TOUR ONLINE

Objektangaben

Neubauvision

Grenzabstand klein:	min. 4,00 m
Grenzabstand gross:	min. 8,00 m
Maximale Gebäudelänge:	40,00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III
Attika-Regelung bei Flachdach:	Die obersten 2,5 m der zulässigen Fassadenhöhe sind nur im Bereich eines Attikageschosses anwendbar
Attika-Regelung bei Flachdach:	1.945 m²
Bekanntes oberirdisches Projekt volumen laut Vorunterlagen:	bis ca. 4.202 m³
Bekanntes unterirdisches Projekt volumen laut Vorunterlagen:	ca. 2.400 m³
Bekannte Bestandskubatur gesamt:	ca. 2.312 m³
Lagecharakter:	Grenznahe Lage zu Konstanz, Nähe Seerhein / Rheinauen, Wohn- und Entwicklungsstandort
Besonders relevante Rechts- / Erschließungsthemen:	Dienstbarkeiten, Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbaurechte, Grenzabstandsregelungen, Kanalisationsrechte



DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

IST ZUSTAND

Gebäude Grundstück

Lagergebäude:	Parzelle 358
Versicherungs-Nr. Lagergebäude:	620.671
Baujahr Lagergebäude:	1961
Bekannte Kubatur Lagergebäude:	99 m³
Wohnhaus:	Parzelle 730
Versicherungs-Nr. Wohnhaus:	620.618
Baujahr Wohnhaus:	1952
Bekannte Kubatur Wohnhaus:	504 m³
Garage auf Parzelle 730:	Parzelle 730
Versicherungs-Nr. Garage 730:	620.705
Baujahr Garage 730:	1960
Bekannte Kubatur Garage 730:	90 m³
Werkstatt / Büro / Wohnung:	Parzelle 879
Versicherungs-Nr. Werkstatt / Büro / Wohnung:	620.886
Baujahr Werkstatt / Büro / Wohnung:	1965
Bekannte Kubatur Werkstatt / Büro / Wohnung:	1.567 m³
Garage auf Parzelle 879:	Parzelle 879
Versicherungs-Nr. Garage 879:	620.1294
Baujahr Garage 879:	1995
Bekannte Kubatur Garage 879:	52 m³

Lage,

Lebensqualität & Standortcharakter

Die Lage verbindet auf besondere Weise Schweizer Lebensqualität, Nähe zum Wasser und eine hervorragende grenzüberschreitende Erreichbarkeit. Tägerwilen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Einflussbereich von Kreuzlingen und Konstanz und profitiert von seiner Position im attraktiven Kanton Thurgau. Von hier aus sind die Wege kurz – in Richtung Stadt, in Richtung Natur und in Richtung Wasser. Der Seerhein mit seinen Uferbereichen, dem Hafen, dem Strandbad und den weitläufigen Aufenthaltsflächen liegt in angenehmer Nähe; je nach Wegführung sind diese Qualitäten in wenigen Minuten erreichbar. Genau dieses Zusammenspiel aus Wasser, Offenheit, Schweizer Ruhe und urbaner Nähe verleiht dem Standort ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und zugleich ein fast schon entschleunigtes Lebensgefühl.

Hinzu kommt die für viele Erwerber besonders interessante Verbindung aus Wohnqualität und Standortvorteil. Die Grenze nach Deutschland ist schnell erreicht, ebenso Kreuzlingen und Konstanz mit ihrer gesamten Infrastruktur, ihren Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen.

Lage,

Lebensqualität & Standortcharakter

Auch überregional ist die Lage ausgesprochen gut angebunden: Die Wege zu den wichtigen Verkehrsachsen sind kurz, ebenso die Anbindung in Richtung Bodenseeraum, Ostschweiz und weiter zu den Rheinfällen, die als eines der eindrucksvollsten Naturziele der Region schnell erreichbar sind. Für Bewohner bedeutet das: urban angebunden, landschaftlich privilegiert und gleichzeitig angenehm ruhig.

Gerade dieses Lebensgefühl macht den Standort so besonders. Man lebt hier nicht in anonymer Verdichtung, sondern in einem Umfeld, das Offenheit, Wasser, Natur und geordnete Wohnqualität miteinander verbindet. Die Uferlandschaft des Seerheins, die Nähe zu Hafen und Strandbad, die grenznahe Lage und die im Kanton Thurgau spürbare steuerliche Attraktivität schaffen zusammen einen Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und projektorientierte Entwickler ausgesprochen reizvoll ist. Es ist die Kombination aus kurzen Wegen, hoher Lebensqualität, naturnahem Wohnen und zugleich exzellenter Erreichbarkeit, die diesem Projektstandort seine besondere Stärke verleiht.

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

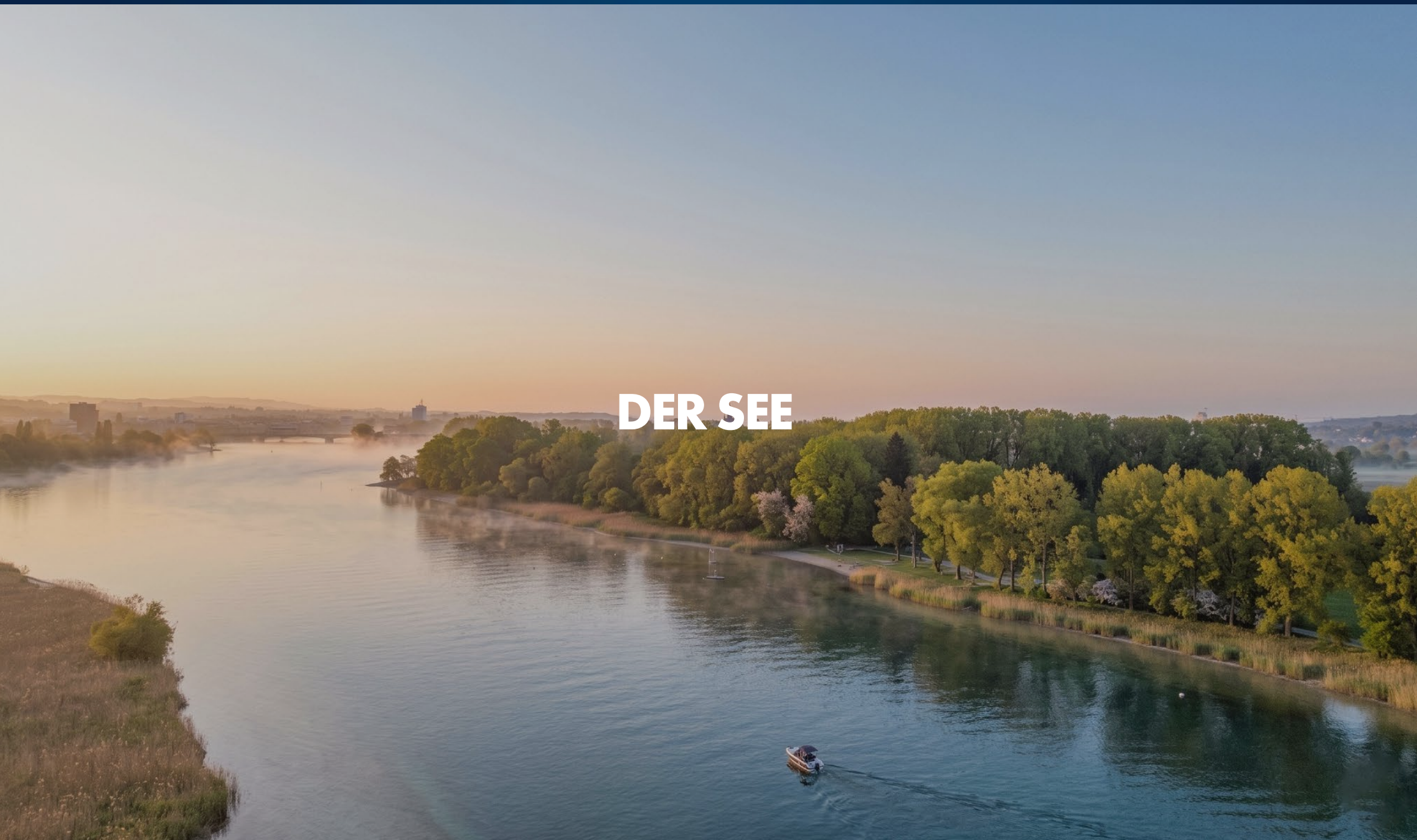
→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Lage

Tägerwilen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Grenzraum zu Konstanz und verbindet Schweizer Lebensqualität mit außergewöhnlicher Nähe zum Wasser. Der Standort liegt im Kanton Thurgau, dessen Gemeindesteuerfüße im kantonalen Vergleich attraktiv sind; Tägerwilen gehört hier zu den steuerlich interessanten Gemeinden. Gleichzeitig profitiert der Ort von seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Kreuzlingen und Konstanz sowie von seiner Position am Seerhein, der Ober- und Untersee verbindet.

Besonders reizvoll ist die hohe Freizeit- und Aufenthaltsqualität: Das Seerheinbad Tägerwilen / Zellersguet mit großer Liegewiese, Badeinseln, Sprungturm und naturnahem Rheinzugang ist ein echtes Standortplus. Auch der Uferbereich, die Hafenlagen rund um Kreuzlingen und Gottlieben sowie die Wege entlang des Wassers vermitteln genau jenes ruhige, hochwertige Lebensgefühl, das diese Region so besonders macht. Konstanz ist nur rund 4 km entfernt und per Direktzug in etwa 7 Minuten erreichbar.

Auch infrastrukturell ist die Lage überzeugend: Der Flughafen Zürich ist über Straße und Bahn sehr gut angebunden; von Tägerwilen beträgt die Fahrzeit mit dem Auto rund 51 Minuten, per Bahn etwa 1 Stunde 17 Minuten. Der Bodensee-Airport Friedrichshafen liegt im erweiterten regionalen Einzugsbereich und ist über die Bodenseeregion ebenfalls gut erreichbar; die Straßenentfernung beträgt rund 79 km. Damit verbindet der Standort naturnahes Wohnen am Seerhein mit kurzen Wegen in Richtung Konstanz, Kreuzlingen, Zürich und weiter in die gesamte Bodenseeregion bis zu den Rheinfällen.

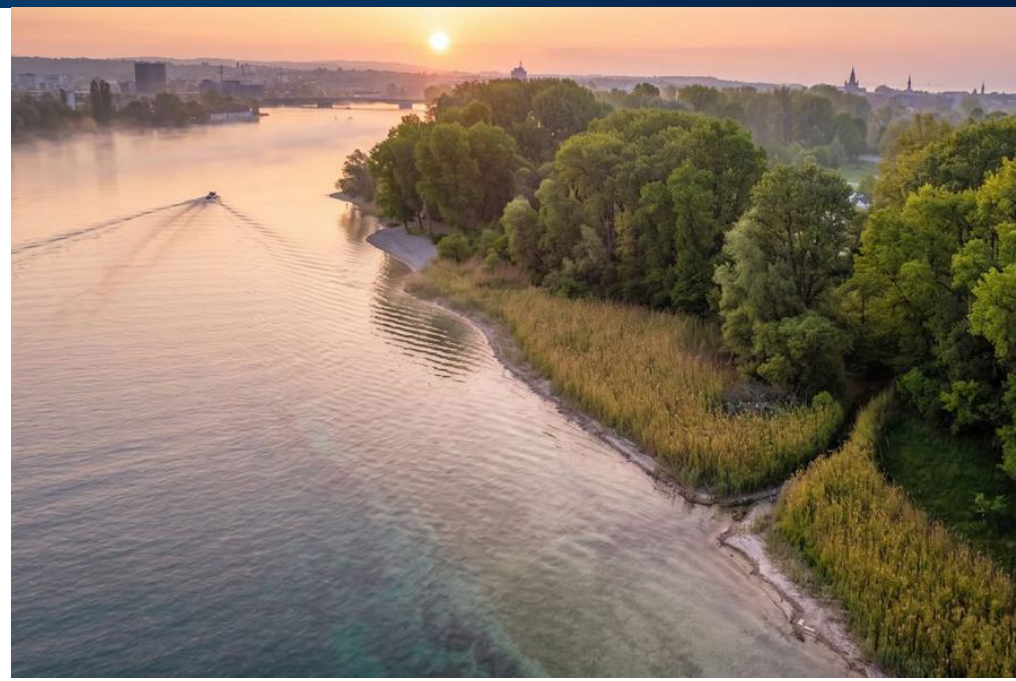


DER SEE

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE



DER SEERHEIN IN DIREKTER NÄHE

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

MAGISCHE NATUR IM BLICK

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

DER HOF

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

EIN NEUBAU-VISION MIT ÄSTHETIK

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

+

ARCHITEKTONISCH SCHÖN

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

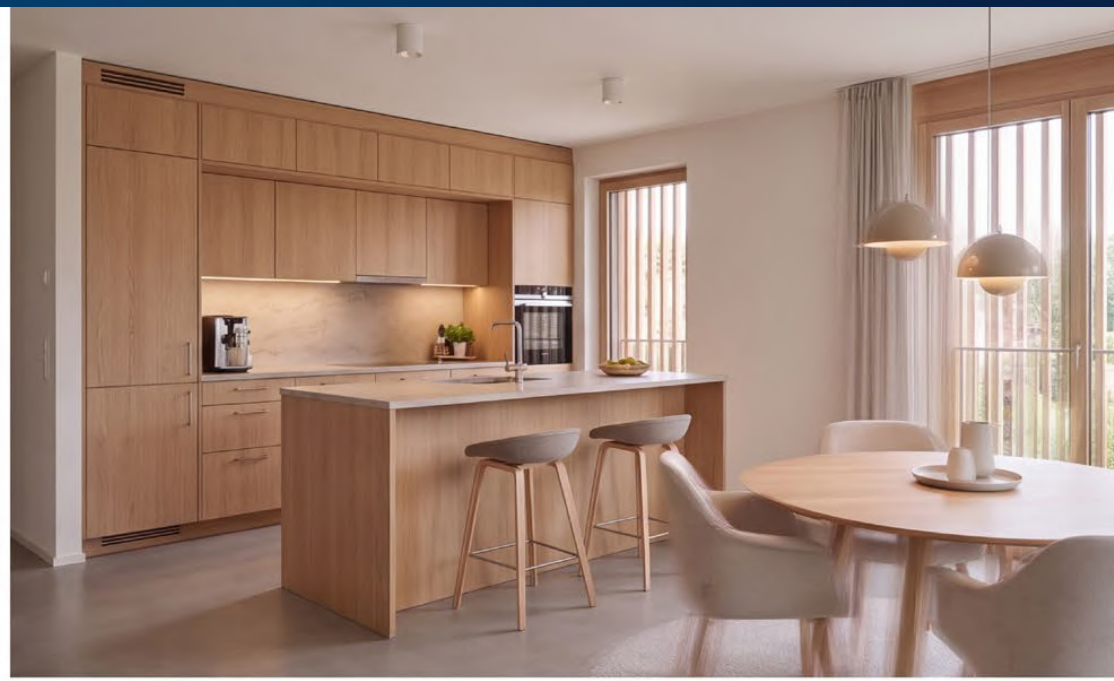
WARMES RAUMGEFÜHL

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE



+

MODERN, HELL & STYLISCH

Visualisierungen unverbindlich

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

BEISPIELGRUNDRISSE
2,5 Zimmerwohnung

- ✓ **ca. 66 m² Wohnfläche**
- ✓ **ca. 12 m² Loggia**

Die Grundrisse zeigen Wohnungsbeispiele mit hochwertiger Ausstattung, offenen Wohnbereichen und großzügigen Außenflächen.
Alle Angaben sind ca. Angaben.

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

BEISPIELGRUNDRISSE
3,5 Zimmerwohnung

- ✓ **ca. 95 m² Wohnfläche**
- ✓ **ca. 16 m² Loggia**

Die Grundrisse zeigen Wohnungsbeispiele mit hochwertiger Ausstattung, offenen Wohnbereichen und großzügigen Außenflächen.
Alle Angaben sind ca. Angaben.

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

BEISPIELGRUNDRISSE
Attika Wohnung

- ✓ **ca. 136 m² Wohnfläche**
- ✓ **ca. 78 m² Dachterrasse**

- Umlaufene Dachterrasse
- Große Fensterfronten
- Offener Wohnbereich
- Hochwertige Ausstattung
- Privatsphäre & Weitblick

Die Grundrisse zeigen Wohnungsbeispiele mit hochwertiger Ausstattung, offenen Wohnbereichen und großzügigen Außenflächen. Alle Angaben sind ca. Angaben.

DER SEEHOF

Lukratives Bauprojekt am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Bebauungsfakten Neubau:

FASSADENHÖHE FLACHDACH
max. 10,5

GRENZABSTAND
klein: min 4,00

GRENZABSTAND
groß: min 8,00

MAXIMALE GEBÄUDELÄNGE:
40,00 m

ATTIKA REGELUNG BEI LACHDACH
1.945 m²

TIEFGARAGE
GENEHMIGUNGSFÄHIG

ZULÄSSIGE WOHNUNGEN
JE NACH AUFTEILUNG:
10 - 12 Einheiten

ENTFERNUNG ZUM SEE:
200 m zu Fuß

SEESICHT:
Ab 1. Obergeschoss

VIDEO-TOUR ONLINE

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT
Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE
Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT
Sebastian Hirsch
Geschäftsführer
Mobil: +49(0) 151 59 44 7020
Mail: info@vonhirsch.gmbh

VON HIRSCH
Luxusimmobilien

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH

Diskretion und Vertraulichkeit

Ein Versprechen an Ihre Privatsphäre

Dieses Dossier enthält sensible Informationen über ein exklusives Immobilienprojekt in Tägerwilen. Im Interesse der Privatsphäre der Eigentümer sowie zur Wahrung der Diskretion eines künftigen Erwerbers ist dieses Exposé ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise, ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.
Wir weisen darauf hin, dass weiterführende Unterlagen, insbesondere detaillierte Grundrisse, vertiefende Planungsunterlagen, technische Details oder sonstige projektrelevante Dokumente, erst nach einem persönlichen Erstgespräch und gegebenenfalls nach Vorlage eines entsprechenden Kapitalnachweises (Proof of Funds) sowie, sofern erforderlich, nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) offengelegt werden.
Wir danken für Ihr Verständnis für diese im Interesse aller Beteiligten notwendigen Maßnahmen.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt und auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen erstellt. Bitte beachten Sie hierzu die folgenden rechtlichen Hinweise:

Angaben Dritter

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Objektangaben, Daten und Beschreibungen, insbesondere zu Flächen, Baujahr, Ausstattung, Technik, Planungsstand und Genehmigungssituation, beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Als Maklerunternehmen haben wir diese Angaben nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit hin überprüft.

Haftungsausschluss

Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der gemachten Angaben. Eine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieser Informationen resultieren, ist ausgeschlossen, sofern uns nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt.

Unverbindlichkeit

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Änderungen des Planungs- oder Genehmigungsstandes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Urheberrecht

Die in diesem Exposé verwendeten Texte, Grafiken, Visualisierungen und Fotografien sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung oder Weitergabe durch Dritte ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Geldwäschegesetz (GwG)

Als Immobilienmakler sind wir nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen. Wir bitten daher um Ihr Verständnis, dass wir im Rahmen einer Geschäftsbeziehung entsprechende Dokumente, etwa Personalausweis, Handelsregisterauszug oder vergleichbare Nachweise, anfordern müssen.