

## BESCHRIEB

### Adresse

Neumühlestrasse 25, CH-8580 Amriswil

### Zahlen/Fakten

5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus

Baujahr: 1985

Letzte Investitionen: 2009/2010/2020

Kubatur gemäss TGVA 805 m<sup>3</sup>

Parzellengrösse 554 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche (ohne Keller, Garagen und Estrich) ca. 145 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis CHF 650'000 oder dem Meistbietenden

Verschreibungskosten je zur Hälfte

Angaben ohne Gewähr

### Makrolage

Amriswil ist gemäss BFS eine «städtische Industriegemeinde» und Teil der kleinen Agglomeration Amriswil-Romanshorn. Diese zählt 26'551 Einwohner (2019) und 11'380 Haushalte (2018). Die Gemeinde Amriswil selber hat 13'806 Einwohner (2019), verteilt auf 5'788 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2013 und 2018 beläuft sich auf 106 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 17.6% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 34.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 48% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 966 Betriebe mit 6'030 Beschäftigten weist die Gemeinde Amriswil im Jahr 2017 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 60 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 139 Beschäftigten seit 2011. Von den 4'713 vollzeitäquivalenten Stellen sind 147.7 (3%) im 1. Sektor, 1'715 (36%) im Industrie- und 2'850 (60%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Amriswil aus erreichbaren Zentren sind Romanshorn (10 Min.), Arbon (13 Min.) und Kreuzlingen (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (6 Min.), Arbon (19 Min.) und Frauenfeld (24 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2018 einen Bestand von 6'629 Wohneinheiten auf, wovon 1'384 Einfamilienhäuser und 5'245 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.9% im landesweiten Vergleich (22%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 123 Wohnungen (2013 - 2018; das sind 2.07% des Bestandes 2013), ist die Leerstandsquote mit 5.72% im landesweiten Vergleich (1.66%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 379 Wohneinheiten, wovon 90% Altbauten und 92% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 85 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Amriswil von einer Zusatznachfrage von 1'782 Wohnungen (pro Jahr: 105) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2020) bei den EFH bei 7'015 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 6'083 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 183 CHF/m<sup>2</sup>a.

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 285 - 345 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 630 - 1'000 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 135 - 755 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberthurgau um 74.3% zugelegt (Bauland für EFH: 205.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 99.5% (Bauland für MFH mit EWG: 479.6%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 14.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 403.3%). Der Markt der Gemeinde Amriswil ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 27.08.2020

## **Mikrolage ideal für Familien**

Die Liegenschaft befindet sich im Norden von Amriswil an einer normal befahrenen Strasse, wobei zu bemerken ist, dass sich die Hauptwohnrichtung von der Strasse weg, gegen Süden orientiert. Die Besonnung ist gut und die Distanzen zu Schulen, Einkauf und ÖV sind kurz.

ca.-Distanzen

200 m zur Schule

500 m zum Kindergarten

600 m zum Bahnhof

800 m zum Einkauf

## **Konstruktion**

1 ½-geschossiger Massivbau

Doppelschalenmauerwerk, Fassaden verputzt und Holzfassade im Dachbereich

Satteldach, isolierter Estrichboden, Unterdach und Falzziegeleindeckung

Spenglerarbeiten in Kupfer

Unterkellert, Kellerumfassungen Beton

Gaszentralheizung, 2010, Wärmeverteilung über Bodenheizung

Warmwasser über 300 l-Warmwasserboiler

Umluftcheminée

Garagentor mit elektrischem Torantrieb

Ausbau

Holz-IV-Fenster, Rollläden und Sonnenstore

Bodenbeläge: Platten und Teppich auf Treppenstufen und im DG

Wände: Verputz

Decken: Weissputz und Täfer-natur

Küche mit Kunstharzabdeckung

## Bauzustand

Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg recht gut unterhalten und es konnten nur kleinere Baumängel festgestellt werden. Der Ausbau ist aus dem Baujahr, funktionstüchtig aber entsprechend demodiert.

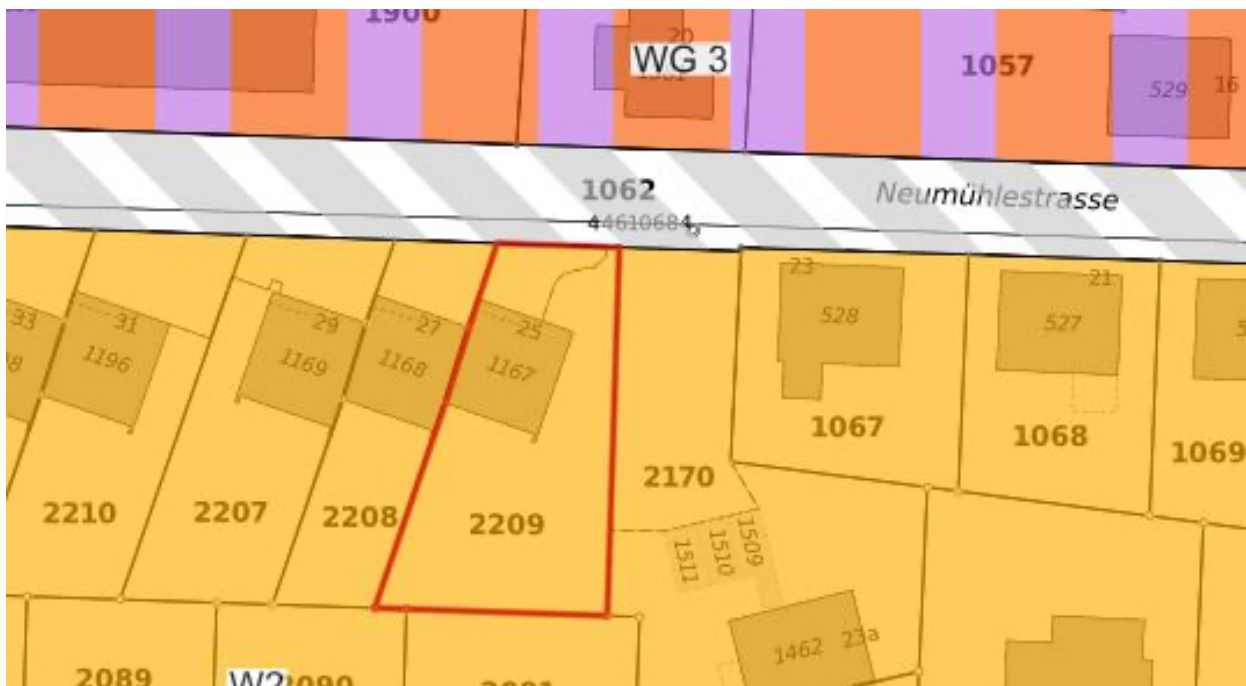
Folgende grössere Investitionen wurden getätigt:

- Ostseitige Fassade, Holzwerk
- Ortbrett mit Kupfer eingefasst
- Sonnenstore
- Elektrifizierung des Garagentorantriebes
- Warmwasserboiler 2009
- Ersatz der Gasheizung 2010
- Expansionsgefäss 2020

## Grundstück

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone W2.

Die Zone W2 legt eine Ausnutzungsziffer von 0.4 fest.



Weder im Grundbuch noch im ÖREB (Auskunft vom 25.08.2020) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

## Umgebung

Die Umgebung ist sehr gepflegt und bietet mit ihren Sitzplätzen, dem Rasen und den diversen Bepflanzungen ein hohes Erholungspotential und eine recht gute Intimsphäre.

Nordseite

Garagenzufahrt, Parkierung und Hauseingang

Südseite

Gedeckter Sitzplatz, Garten mit Rasen, Grillstelle, Bepflanzungen, weiterer Sitzplatz und Böschung

Westseite

Westseitig angebaut, Sichtschutz gegen den Nachbarn

Ostseite

Böschung, Aufgang zum höher gelegenen südseitigen Sitzplatz, Fussweg und Bepflanzungen

## Raumprogramm

UG

Hauseingang

Vorraum mit offener Treppe ins EG

Interner Zugang zur Garage

Heizungsraum

Waschküche/Wäschehängeraum

Kellerraum

EG

Treppe

Esszimmer

Küche, U-Form, mit Essgelegenheit

Cheminée

Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten und zum gedeckten Aussensitzplatz

Büro

WC mit Waschtisch

DG

Treppe

Vorraum mit Büroecke

Elternzimmer

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Bad mit Wanne, WC, Dusche und Doppelwaschtisch

Estrichklappe/Auszugsleiter

Estrich

## Weitere Infos

Rufen Sie mich an:  
oder mailen Sie mir:

071 414 41 00 (+41714144100)  
dani@zimba.ch



Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung zu Verfügung.