

## BESCHRIEB

### Adresse

Schützengütlistrasse 17, 9220 Bischofszell

### Zahlen

Baujahr: 1906

Renovationen: 1990-2019

Kubatur gemäss TGVA 1'633 m<sup>3</sup>

Parzellengrösse 522 m<sup>2</sup>

Nettowoohnfläche (ohne Keller, Garagen und Estrich) ca. 250 m<sup>2</sup>

Bastel-/Freizeitraum im UG ca. 39 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis CHF 1'300'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

### Makrolage

Bischofszell ist gemäss BFS eine «Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums» im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Bischofszell zählt 6'016 Einwohner (2018), verteilt auf 2'614 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 63 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 17.1% der Haushalte im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 38.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 44.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 384 Betriebe mit 3'283 Beschäftigten weist die Gemeinde Bischofszell im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 13 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 153 Beschäftigten seit 2011. Von den 2'718 vollzeitäquivalenten Stellen sind 64.4 (2%) im 1. Sektor, 1'523 (56%) im Industrie- und 1'130 (42%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Bischofszell aus erreichbaren Zentren sind Herisau (19 Min.), Romanshorn (19 Min.) und Arbon (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Herisau (26 Min.), Romanshorn (33 Min.) und St. Gallen (34 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 2'978 Wohneinheiten auf, wovon 783 Einfamilienhäuser und 2'195 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 26.3% im landesweiten Vergleich (22.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 43 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 1.58% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 3.49% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 104 Wohneinheiten, wovon 95% Altbauten und 94% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Bischofszell von einer Zusatznachfrage von 637 Wohnungen (pro Jahr: 35) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2019) bei den EFH bei 6'044 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 5'842 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 178 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 260 - 325 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 620 - 955 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 310 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberthurgau um 71% zugelegt (Bauland für EFH: 196.2%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 96.6% (Bauland für MFH mit EWG: 466.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 17% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 475%). Der Markt der Gemeinde Bischofszell ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 18.09.2019

### **Mikrolage**

Die Liegenschaft liegt im Südwesten von Bischofszell, oberhalb der Bahnlinie, an einer schwach befahrenen Quartierstrasse.

Sie profitiert von kurzen Distanzen zu ÖV, Einkauf und ins Stadtzentrum.

Die Besonnung ist gut und die Wohnlage ist, abgesehen von der nordseitig gelegenen Bahnlinie recht ruhig. Es ist zu beachten, dass sich die Hauptwohnrichtung mit seinem Garten, Sitzplätzen und seiner Terrasse, von der Bahnlinie abgewandt, gegen Süden orientiert.

#### **Distanzen**

ca. 60 m zur ersten Einkaufsmöglichkeit (Coop-Einkaufszentrum)

ca. 200 m zum Bahnhof, Bischofszell Stadt

ca. 250 m in die Altstadt/Kindergarten

### **Konzeption**

Ehemaliges 3-Familienhaus mit Werkstatt im Untergeschoss, das heute als 2-Familienhaus mit Keller, Freizeitraum, Werkstatt und 2 Garagen im Untergeschoss genutzt wird.

## **Konstruktion**

3-stöckiger Bau mit Treppe bis in den Estrich  
Satteldach mit Kreuzfirst. isolierter Estrichboden, Holzschindelunterzug und Falzziegeleindeckung  
Spenglerarbeiten in Kupfer  
Unterkellert, Kellerumfassungen Beton  
Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren mit Thermostatventilen  
Warmwasser über Warmwasserboiler  
2 Kachelöfen und 1 Schwedenofen  
Elektrovoltaikanlage, 15 kW mit zusätzlichem Stromspeicher

## **Ausbau**

Holz-IV-Fenster, Rollläden und Alu-Fensterläden  
Bodenbeläge: Parkett, Platten und Linoleum  
Wände: Verputz und Täfer gestrichen  
2 Küchen mit Granitabdeckung, hoher Standard  
LED-Unterputz-Beleuchtung

## **Bauzustand**

Die Gesamtliegenschaft wurde über die Jahre hinweg aufwendig renoviert und macht heute einen liebevoll gepflegten und sehr gut unterhaltenen Eindruck. Alle nötigen Renovationen wurden jeweils fachgerecht und rechtzeitig vorgenommen.

Folgende grössere Investitionen wurden in den Jahren getätigt:

1990

Isolation Estrichboden und Keller, Umbau vom 1. + 2. Obergeschoss und Umnutzung zu einer Maisonette-Wohnung

1996

Sanierung Keller inklusive Isolation

1997

Neugestaltung Umgebung mit Sickerleitung um das Haus herum, Sitzplätze und Wege, Drainage im Garten und Graniteinfassungen

1998

Schliessanlage

2003

Alu-Fensterläden

2006

Wohnung im EG, Neugestaltung des Grundrisses und Totalrenovation

2012

Flachdachsanierung, Spenglerarbeiten, Gasheizung und Warmwasser

2013

Kaminsanierung

2105

Sanierungen Türen

2017

Sanierung Garage auf der Nordostseite, südseitige Dacherneuerung, Elektrovoltanlage mit 15 kW und Stromspeicher

2019

Maisonette-Wohnung, Innenanstrich

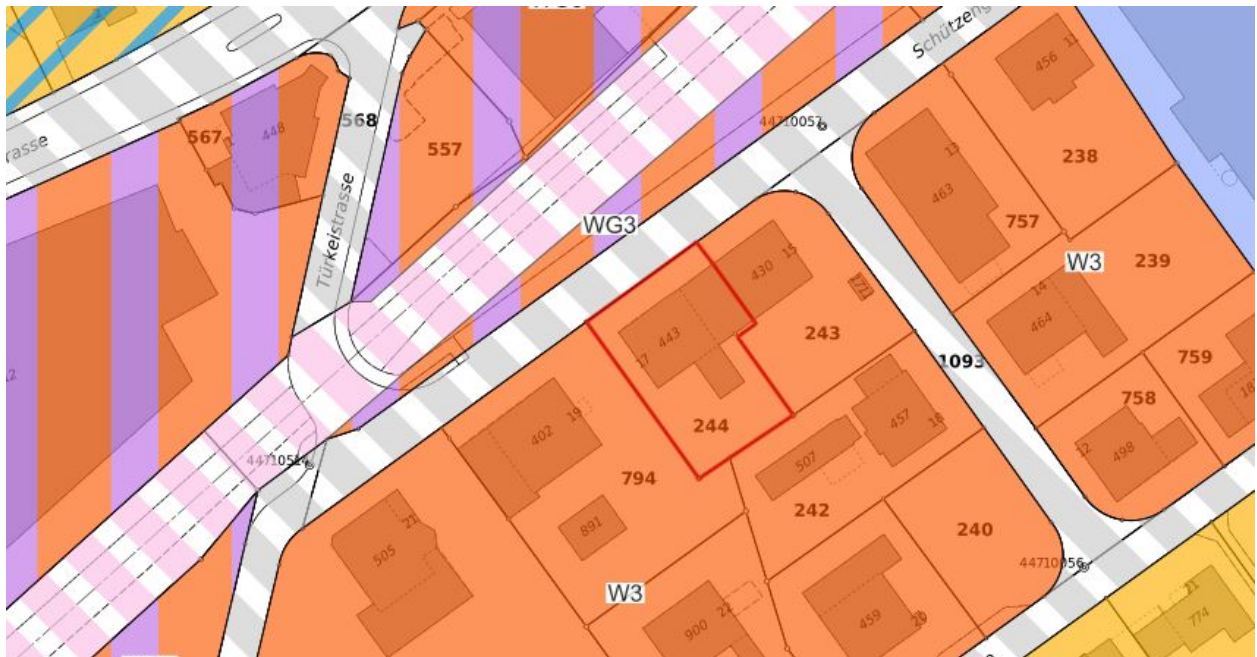
Zu bemerken ist, dass das Haus ohne weitere Investitionen genutzt werden kann.

## Grundstück

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und befindet sich in der 3-geschossigen Wohnzone W3.

Die Zone W3 legt eine Ausnutzungsziffer von 0.6 fest.

Weder im Grundbuch noch im ÖREB (Auskunft vom 02.10.2019) 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, Terrassen, Fusswegen, diversen Bepflanzungen und der zentralen Laube, ein parkähnliches Gartenerlebnis.

### Nordseite

Garagenzufahrt, Parkierungen, Kellereingang (ebenerdig)

### Südseite

Terrasse mit Laube, Garten mit Sitzplätzen, zentraler Laube, Blumenbeeten, Bepflanzungen und Rasen

### Westseite

Parkierungen, westseitiger Hausaufgang, Vorplatz mit Hauseingang Süd und Eingang zum Esszimmer zur EG-Wohnung, Zugang zum Gerätehaus und Nutzgarten

### Ostseite

Terrasse (über Garagen), Sitzplatz Ost für die EG-Wohnung, Fussweg, Gewächshaus

## Raumprogramm

UG

Treppenabgang/Treppenhaus

Gang

Vorratskeller

Heizungsraum

Abstellraum

Hobby-Allzweckraum (mit Wasser-, 380V- und Internetanschluss) mit (nordseitigen)

Fenstern und Aussentür, Zugang zu

Garage und Bastelraum

Garage

EG

Hausaufgang West, Haustür

Gang

Büro

Treppenhaus und Hauseingang Süd

Wohnungstür

Gang

WC mit Waschtisch

Küche, U-Form, hoher Standard, 2 Tritte tiefer

Esszimmer mit Ausgang zum Sitzplatz Ost und zum Sitzplatz West

Bad mit Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch und Waschturm (WM + Tumbler)

Elternzimmer

Wohnzimmer mit Schwedenofen

Separater südseitiger Geräteraum mit Aussenzugang

1. OG

Treppenhaus, Glastür

Gang Bad mit Wanne, WC und Waschtisch, Küche, U-Form mit Granitabdeckung, guter Standard

Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse Süd mit grosser Laube und Lärchenboden

Wohnzimmer mit Kachelofen,

Stube

TV-Zimmer

Büro

2. OG

Treppenhaus

Gang

Bad mit grosser Dusche, WC und Doppelwaschtisch

Ehemalige Küche (noch nutzbar)

Ehemalige Waschküche (Abläufe und Wasseranschlüsse vorhanden)

Wohnzimmer mit Kachelofen

Büro

Kinderzimmer

DG

Treppenaufgang

Estrich (mit grossem Ausbaupotential)

## Zahlen/Fakten

Baujahr: 1906

Renovationen: 1990-2019

Kubatur gemäss TGVA 1'633 m<sup>3</sup>

Parzellengrösse 522 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche (ohne Keller, Garagen und Estrich) ca. 250 m<sup>2</sup>

Bastel-/Freizeitraum im UG ca. 39 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis CHF 1'300'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

## 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.