

## Objekt

Einfamilienhaus + Gästehaus + Doppelgarage-Werkstatt + Baulandreserve  
Schulweg 6 + 8  
8586 Engishofen

## Konzeption

### *Schulweg 6*

Bei dem freistehenden 5-Zimmer-Einfamilienhaus handelt es sich um einen typischen Bau aus den Fünfzigerjahren. Die Liegenschaft ist unterkellert und unterirdisch durch einen Gang mit dem Gästehaus (Schulweg 8) verbunden.

### *Schulweg 8*

Vermutlich wurde dieser Bau zunächst als grosszügige Abdeckung/Pergola für das Schwimmbad (heute nicht mehr im Betrieb) verwendet und erst später als Gästehaus umgenutzt.

### *Doppelgarage-Werkstatt*

Der Garagen-Fertigbau verfügt über eine Doppelgarage und einen ostseitigen Werkstattteil

## Zahlen + Fakten

Baujahre: 1956 Einfamilienhaus / 1976 Gästehaus / 1994 Doppelgarage-Werkstatt  
Renovation: 2012-2022

Kubatur gemäss TGVA: 669 m<sup>3</sup> Einfamilienhaus / 508 m<sup>3</sup> 976 Gästehaus / 144 m<sup>3</sup>  
Doppelgarage-Werkstatt  
Wert der Gebäudeversicherung: Total CHF 917'000

Parzellengrösse 1'728 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis CHF 1'500'000  
Verschreibungskosten je zur Hälfte

### **Makrolage**

8586 Engishofen liegt im Bezirk Weinfelden, im Kanton Thurgau.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Erlen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 3'802 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020).

Die Steuerbelastung liegt bei 11.9% (Kanton: 11.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.7% beträgt

(Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +5.3% verändert (Kanton: +15.0%).

### **Mikrolage**

Die Liegenschaft liegt im Norden von Engishofen umgeben von bäuerlichen Betrieben und der nordseitigen Landwirtschaftszone. Sie liegt abseits der Hauptstrasse an einer Sackgasse und die Besonnung ist recht gut.

Distanzen

ca. 100m zur Bushaltestelle

ca. 2,5 km zu Kindergarten und Schulen in Erlen

ca. 4 km ins Stadtzentrum von Amriswil

## **Bauzustand - Qualität - Sanierungen**

### *Schulweg 6*

Die Bausubstanz ist gut, es konnten keine grösseren Mängel festgestellt werden. Schall- und wärmetechnisch wurden in den letzten Jahren diverse Renovationen vorgenommen:

Isolation Dach und Garage, Fenster, zusätzliche Cheminéeheizung und Warmwasseraufbereitung.

Die Einteilung wurde vom UG-DG teilweise neugestaltet

Ausbau und Gebäudetechnik (Aussenanstrich, Haustür, Innentüren, Bodenbeläge, Innenanstrich, Warmwasseraufbereitung, Strom, zusätzliche Cheminée-Heizung) wurden in den letzten Jahren renoviert und es wurde eine elektrisch angetriebene Sonnenstore montiert. Des Weiteren wurde ein Naturkeller ausgebaut und neu beheizt.

Die Liegenschaft macht heute einen recht gepflegten Eindruck, bei einem Kauf wird nur Weniges zu investieren sein.

### *Schulweg 8*

Die Bausubstanz ist gut, schall- und wärmetechnisch ist das Gebäude weniger gut isoliert, jedoch wurden teilweise neue Radiatoren montiert und ein Teil der Fenster ersetzt.

Die Einteilung erachten wir als zweckmässig, und der Ausbau wurde saniert.

Neu ist insbesondere die Küche, das Bad, die Plattenböden und ein kleiner, frisch geplättelter Kellerraum.

### *Garagenbau-Werkstatt*

wurde 2022 frisch gestrichen.

## **Umgebung**

Gepflegte Umgebung mit Rasen, Blumenbeeten, Hecken, Bäumen und Rasenroboter

Die Umgebung wurde west- und südseitig aufgeschüttet, die Ostseite mit der Baulandreserve wurde egalisiert und Wege und Plätze wurden ebenfalls erneuert.

## Grundstück

Grundbuch: Nr. 4476 Erlen

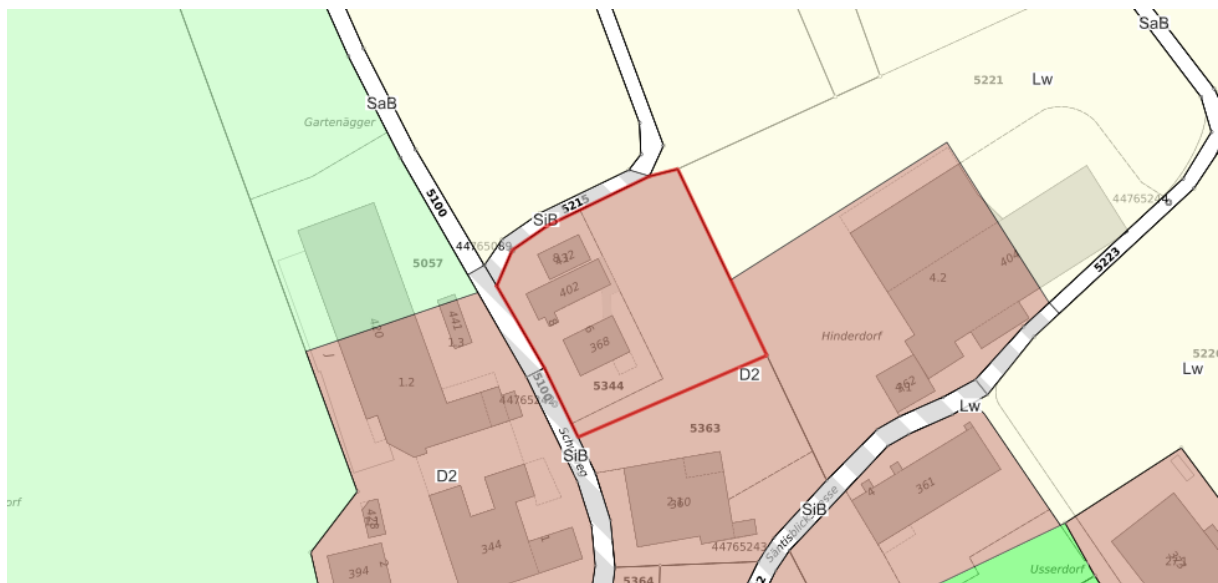
Grundstück Nr. 5344 ( CH238677639279 )

Flurname: Plan Nr. 58, Hinderdorf

1'728 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Assek.Nr. 192.368, Schulweg 6, 8586 Engishofen [89 m<sup>2</sup>] Wohnhaus Assek.Nr. 192.402, Schulweg 8, 8586 Engishofen [97 m<sup>2</sup>] Garage Assek.Nr. 192.432 [51 m<sup>2</sup>] Gebäude (unterirdisch) [19 m<sup>2</sup>] Gebäude [237 m<sup>2</sup>], Acker/Wiese/Weide [240 m<sup>2</sup>], übrige Intensivkultur [721 m<sup>2</sup>], Gartenanlage [530 m<sup>2</sup>]

Das annähernd quadratische, vollständig erschlossene Grundstück ist eben.



Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der 2-geschossigen Dorfzone D2. Die Zone D2 legt **keine** Geschossflächenziffer (GFZ) fest.

**Die Liegenschaft ist weder durch Altlasten noch durch den Heimatschutz belastet.**

## **Konstruktion**

### *Schulweg 6*

Freistehender, 1 1/2-stöckiger Massivbau, Betonsockel, darüber Backstein, Fassade verputzt unterkellert, Kellerumfassungen Beton

Satteldach mit Holzschindelunterzug, isoliert, Doppelfalzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

2 Kunststofftanks à 2000l, Beheizung über Ölheizung, 1991 und Cheminéeofen mit Wasserlasche, Wärmeverteilung über Radiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasser über 300 l-Boiler und 1000 l-Pufferspeicher, 2020

grösstenteils Kunststoff-IV-Fenster, Rollläden und Holz-Fensterläden

Bodenbeläge: Platten, Vinyl in der Küche und Laminat in den Zimmern

Wände: Abrieb

Decken: Weissputz, Abrieb und Täfer

### *Schulweg 8*

freistehender Bungalow-Bau, Holzkonstruktion mit gemauerten Elementen, Holzfassade teilunterkellert, Kellerumfassungen Beton

Flaches Satteldach mit Welleterniteindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Heizung erfolgt über Haus Schulweg 6, Wärmeverteilung über Bodenheizung und Konvektoren

Kunststoff-IV-Fenster, Rollläden und Holz-Fensterläden.

Bodenbeläge: Platten, Vinyl in der Küche und Laminat in den Zimmern

Wände: Abrieb

Decken: Weissputz, Abrieb und Täfer

### *Garage-Werkstatt*

freistehende Fertigarage mit flachem Satteldach und Welleterniteindeckung

## **Raumprogramm**

### UNTERGESCHOSS

*Schulweg 6*

Treppe/Vorraum

Garage

Wachküche mit WM/Tumbler

Hobby- Fitnessraum

Heizungsraum, dahinter offener Tankraum

Unterirdischer Gang zum Haus Schulweg 8

*Schulweg 8*

teilunterkellert

Wendeltreppe/Vorraum mit Dusche und Waschtisch

2 Tritte tiefer kleiner Abstellraum

finnische Sauna bei Durchgang zum Haus Schulweg 6, wird heute nicht mehr genutzt

(nur noch durch kleine Bodenöffnung erreichbar) Schwimmbad, welches nicht mehr genutzt wird.

### ERDGESCHOSS

*Schulweg 6*

Haustür/Windfang

Wohn- und Esszimmer, Treppenaufgang und Ausgang zum südlichen Sitzplatz

Bad/WC/Waschtisch

Küche, L-Form mit Kunstharzabdeckung, normaler Standard und Platz für Esstisch vorhanden

Büro

*Schulweg 8*

Haustür/Windfang

Gang

neue Küche, L-Form, Granitabdeckung, guter Standard und Essbereich

neues Bad mit WC, Waschtisch und Dusche

Zimmer

Wohnzimmer mit Cheminée, Ausgang zum Gartensitzplatz und Wendeltreppe ins UG

### DACHGESCHOSS

*Schulweg 6*

Treppenhaus/Vorraum

3 Zimmer, 2 davon mit begehbarem Schrankraum (in der Dachschräge)

Dusche/WC/Waschtisch

**weitere Infos**



Rufen Sie mich an 071 414 41 00  
oder mailen Sie mir: [dani@zimba.ch](mailto:dani@zimba.ch).

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

Alle Angaben ohne Gewähr