

BESCHRIEB

Liegenschaft

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Hauptstrasse 30
8272 Ermatingen

Macrolage

Ermatingen ist eine Industriell-tertiäre Gemeinde im Kanton Thurgau. Ermatingen ist keiner Agglomeration zugehörig. Ermatingen zählt 3'202 Einwohner (2015) bzw. 1'391 Haushalte (2015) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.3). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 60 Personen. 30.1% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 34.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 35.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 294 Betriebe mit 1'188 Beschäftigten weist die Gemeinde Ermatingen im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 28 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 71 Beschäftigten seit 2011. Von den 859.7 vollzeitäquivalenten Stellen sind 35.7 (4%) im 1. Sektor, 250.2 (29%) im Industrie- und 573.7 (67%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Ermatingen aus erreichbaren Zentren sind Kreuzlingen (13 Min.), Frauenfeld (25 Min.) und Romanshorn (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Kreuzlingen (10 Min.), Romanshorn (36 Min.) und Arbon (50 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 1'680 Wohneinheiten auf, wovon 528 Einfamilienhäuser und 1'152 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 31.4% im landesweiten Vergleich (22.6%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 33 Wohnungen (2009 - 2014; das sind 2.19% des Bestandes 2009), ist die Leerstandsquote mit 3.15% im landesweiten Vergleich (1.3%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 53 Wohneinheiten, wovon 72% Altbauten und 81% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Ermatingen von einer Zusatznachfrage von 320 Wohnungen (pro Jahr: 21) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 7'763 CHF/m², bei den EWG bei 7'400 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 179 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 650 - 1'020 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'270 - 2'120 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 505 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Untersee um 53.8% zugelegt (Bauland für EFH: 132.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 81.5% (Bauland für MFH mit EWG: 357.4%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 22.7% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 417.1%). Der Markt der Gemeinde Ermatingen ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 22.06.2017

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich im Westen von Ermatingen. Sie profitiert von einer Lage mit recht guter Besonnung, Fernblick gegen Westen und einer partiellen Seesicht. Einzig die nordseitige Hauptstrasse bringt einige Lärmemissionen, wobei zu bemerken ist, dass sich die Hauptwohnrichtung mit dem Garten von der Strasse abgewandt gegen Süden orientiert.

Ca. Distanzen:

60 m zum Stradbad und zum Untersee

350 m zum Einkauf

500 m zur Schule

550 m zum Bahnhof

Erschliessung ÖV: Bahnhof / überdurchschnittlich

Infrastruktur: überdurchschnittlich

Wohnlage in Gemeinde: + Besonnung + partielle See- und Fernsicht - Immissionen / überdurchschnittlich

Distanzen Schulen / überdurchschnittlich

Wohnlage insgesamt / überdurchschnittlich

Grundstück / Umgebung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und liegt am Fusse eines Nordhanges.

Garagezufahrt und Hauseingang erfolgen über die Nordseite und der eigene Garten erstreckt sich über die Süd- und Westseite.

Gut gepflegte Umgebung mit recht guter Intimsphäre.

Nordseite

Garagezufahrt, Hausaufgang und Hauseingang

Südseite

Sitzplatz, Rasen, Böschung mit Bepflanzung und Wald

Westseite

Hausaufgang-Treppen, Sitzplatz, Rasen, Büsche und Zaun

Ostseite

Angebaut, Sichtschutz/grosser Feigenbaum und Zaun

Das Grundstück befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone in Hanglage W2H

Die Zone W2H legt eine Ausnützungsziffer von 0.45 fest.

Weder im Grundbuch, noch im ÖREB (Auskunft vom 22.06.2017) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

Konstruktion

ostseitig angebauter, 2-geschossiger Massivbau
1-Schalen-Biisotherm-Mauerwerk mit verputzten Aussenfassaden
Unterkellert, Kellerumfassungen Beton
Satteldach, isoliert und ausgebaut, darüber Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Wärmeerzeugung über Gaskessel, Vaillant, ecoTEC Classic, 13,5 kW, 2006
Wärmeverteilung über Bodenheizung und Radiatoren mit Thermostaten
Warmwasser, 300 l-Boiler, BUMA, 2007
Holz-IV-Fenster und Alu-Rollläden

Bodenbeläge: UG im Vorraum und Allzweckraum: Laminat, EG-DG: Weisses Marmor und vorbereitet für diverse Bodenbeläge in den Zimmern
Wände: Weissputz
Decken: Weissputz und Täfer-natur im Dachgeschoss

Garagentore mit elektrischem/Funk-Torantrieb

Qualitäten/Bauzustand

Die Liegenschaft weist eine überdurchschnittliche Standortqualität auf, die Liegenschaftsqualität kann ebenfalls als überdurchschnittlich bezeichnet werden.

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: überdurchschnittlich/ Flexibilität: durchschnittlich
Erschliessung / Parkierung: gut
Nebenräume überdurchschnittlich

Standard

Raumverhältnisse überdurchschnittlich
Materialisierung überdurchschnittlich
Technik durchschnittlich

Zustand

Liegenschaft in sehr gepflegtem Zustand, Geräte funktionstüchtig und Ausbau zeitgemäss.
Bei einem Bezug muss mit keinen weiteren baulichen Kosten gerechnet werden.

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren getätigt:

2006 Gasheizung
2007 Warmwasserboiler
2017 Innenanstrich, Umgebungsarbeiten

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

Doppelgarage mit separaten Garagentoren
Zugang zum Treppenhaus
Vorratsraum/Weinkeller
Treppenaufgang (halbgessossig höher)
Vorplatz
Heizungsraum/Waschküche mit WM/Tumbler
Freizeitraum, teilausgebaut, beheizt

ERDGESCHOSS

Treppe
Vorplatz
Hauseingang
Gang
WC, Waschtisch und Dusche
Zimmer
Treppe (halbgessossig höher)
Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgängen zu Sitzplätzen West und Süd (mit Garten)
Offene Küche, 1-frontig, Kelko-Fronten mit Granitabdeckung (einfacher Standard)

DACHGESCHOSS

Treppe
Vorplatz mit Ausgang zur Terrasse West
Bad mit Wanne, WC und Doppelwaschtisch
Treppe (halbgessossig höher und ausgebaut bis in den Giebel)
Vorplatz
Kinderzimmer
Elternzimmer

Zahlen/Fakten

Baujahr: 1988
Parzellenfläche 426 m²
Kubatur TGVA 744 m³
Netto-Wohnfläche ohne Keller ohne Balkon: 130 m²
Verkaufspreis : CHF 790'000
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: auf Wunsch

Weitere Infos

Rufen Sie mich an:
oder mailen Sie mir:

071 414 41 00
dani@zimba.ch.



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