

BESCHRIEB

Liegenschaft

Einfamilienhaus mit Garage
Kilbergstrasse 17
8356 Ettenhausen

Macrolage

Ettenhausen gehört zur politischen Gemeinde Aadorf. Aadorf ist eine Industriell-tertiäre Gemeinde im Kanton Thurgau und ist keiner Agglomeration zugehörig. Aadorf zählt 8'865 Einwohner (2016) bzw. 3'819 Haushalte (2016) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.3). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 107 Personen. 35.5% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 33% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 31.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 562 Betriebe mit 3'509 Beschäftigten weist die Gemeinde Aadorf im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 2 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 27 Beschäftigten seit 2011. Von den 2'815 vollzeitäquivalenten Stellen sind 100.7 (4%) im 1. Sektor, 1'354 (48%) im Industrie- und 1'360 (48%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Aadorf aus erreichbaren Zentren sind Frauenfeld (14 Min.), Wil (SG) (15 Min.) und Winterthur (18 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Wil (SG) (18 Min.), Winterthur (22 Min.) und Frauenfeld (27 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 4'097 Wohneinheiten auf, wovon 1'460 Einfamilienhäuser und 2'637 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 35.6% im landesweiten Vergleich (22.6%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 78 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 2.15% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 2.05% im landesweiten Vergleich (1.47%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 85 Wohneinheiten, wovon 88% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Propektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Aadorf von einer Zusatznachfrage von 948 Wohnungen (pro Jahr: 63) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 6'763 CHF/m², bei den EWG bei 5'767 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 203 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 490 - 710 CHF/m² und für ein typisches MFH 780 - 1'235 CHF/m² (EWG) bzw. 570 - 1'220 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thurtal um 49.5% zugelegt (Bauland für EFH: 122.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 76.4% (Bauland für MFH mit EWG: 340.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 16.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 473.1%). Der Markt der Ortschaft Guntershausen ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 17.01.2018

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich im Norden von Ettenhausen in einem Einfamilienhausquartier, an einer schwach befahrenen Quartierstrasse. Sie profitiert von einer Lage mit recht guter Besonnung, Fernblick gegen Norden und nur wenig Lärmimissionen, wobei zu bemerken ist, dass sich die Hauptwohnrichtung mit dem Garten von der Strasse abgewandt gegen Süden orientiert.

Ca. Distanzen:

250 m zur Schule

300 m und zur Bushaltestelle Ettenhausen, Elggerstrasse

850 m zum Bahnhof Aadorf und zum Einkauf

Erschliessung ÖV: Bahnhof / durchschnittlich

Infrastruktur: durchschnittlich

Wohnlage in Gemeinde: + Besonnung + Fernsicht / überdurchschnittlich

Distanzen Schulen / gut

Wohnlage insgesamt / überdurchschnittlich

Grundstück / Umgebung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Garagenzufahrt und Hauseingang erfolgen über die Nordseite, der Garten erstreckt sich über die Süd- und Westseite.

Gut gepflegte Umgebung mit recht guter Intimsphäre.

Nordseite

Vorplatz, Garagenzufahrt, Hausaufgang /Hauseingang und Bepflanzung

Südseite

Wintergarten, Sitzplatz mit Aussencheminée, Rasen, Sichtschutz, Stevi und Bepflanzung

Westseite

Treppenaufgang, Rasen, Bepflanzung

Ostseite

Rasen Sichtschutz, Zaun, Böschung und Bepflanzung

Das Grundstück befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone mit niedriger Baudichte

Die Zone W2n legt eine Ausnützungsziffer von 0.35 fest.

Weder im Grundbuch, noch im ÖREB (Auskunft vom 03.01.2018) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

Konstruktion

Freistehender, 2-geschossiger Massivbau mit südseitig angebautem, 2-geschossigem Wintergarten
2-Schalen-Mauerwerk mit verputzten Aussenfassaden, im Dachbereich Holzkonstruktion
Unterkellert, Kellerumfassungen Beton
Satteldach, isoliert und ausgebaut, darüber Eterniteindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Wärmeerzeugung über Ölheizung, CTC 1994, 15 kW
6000 l-Stahltank im separaten Tankraum
Wärmeverteilung über Radiatoren mit Thermostaten
Holz- und Kunststoff-IV-Fenster und Alu-Roll- und Fensterläden
Wintergarten mit Alu-IV-Fenster und Beschattungsanlage

Bodenbeläge: Laminat und Platten in den Nassräumen, Treppenhaus und Wintergarten
Wände: Abrieb
Decken: Weissputz und Täfer-weiss gestrichen im Dachgeschoss

Garagentor 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
Nebenträume überdurchschnittlich

Standard

Raumverhältnisse überdurchschnittlich
Materialisierung durchschnittlich
Technik überdurchschnittlich (Wintergarten und Schwedenofen)

Zustand

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

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren getätigt:

1986 Wintergarten
2001 Cheminéeofen mit Aussenkamin
2005 Wasserenthärtungsanlage
2007 Dachfenster
2010 Dach saniert und isoliert
2015 Küchenumbau mit V-Zug-Geräten, Bäder, WCs, Innenanstrich, Täfer, Bodenbeläge und Haustür
2016 Wintergarten: Beschattungsanlage, Aussenanstrich, Abdichtung

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

Garage
Zugang zum Treppenhaus/Aufgang
Vorraum/Waschküche mit WM/Tumbler
Kleiner Abstellraum
Heizungsraum
Tankraum
Kellerraum

ERDGESCHOSS

Haustür
Vorplatz
Offenes Treppenhaus
Wohn- Esszimmer mit Schwedenofen
Wintergarten mit Schwedenofen und Beschattungsanlage
Offene Küche U-Form mit Kochinsel, Kunstharzabdeckung, normaler Standard
Bad mit Wanne, WC und Waschtisch
Büro oder Elternzimmer

DACHGESCHOSS

Treppenhaus
Vorraum mit Ausgang zum Balkon Süd
Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 2 mit Ausgang zum
oberen, halboffenen Teil Wintergarten
Schlupf
Elternzimmer
Bad mit Dusche, WC und Waschtisch

Zahlen/Fakten

Parzelle 3418, Plan 307 Kilberg
Parzellenfläche 581 m²

Baujahr: 1970
Kubatur TGVA 873 m³
Netto-Wohnfläche ohne Treppe: 175 m²

Verkaufspreis : CHF 1'020'000
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: nach Vereinbarung

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.

Angaben ohne Gewähr