

BESCHRIEB

Liegenschaft

Werkhalle mit Wohnung
Mühliweg 6
8572 Guntershausen b. Berg

Macrolage

Guntershausen ist eine Ortschaft in Berg (TG), das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Thurgau ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Berg (TG) zählt 3'328 Einwohner (2017), verteilt auf 1'314 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.5 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 24 Personen. 20.7% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 44.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 35.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 257 Betriebe mit 1'713 Beschäftigten weist die Gemeinde Berg (TG) im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 19 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 67 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'156 vollzeitäquivalenten Stellen sind 97.2 (8%) im 1. Sektor, 326.9 (28%) im Industrie- und 732.3 (63%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Berg (TG) aus erreichbaren Zentren sind Kreuzlingen (11 Min.), Wil (SG) (21 Min.) und Romanshorn (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Kreuzlingen (11 Min.), Frauenfeld (24 Min.) und Romanshorn (33 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 1'504 Wohneinheiten auf, wovon 654 Einfamilienhäuser und 850 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 43.5% im landesweiten Vergleich (22.2%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 25 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 1.87% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 1.53% im landesweiten Vergleich (1.62%) durchschnittlich. Dies entspricht 23 Wohneinheiten, wovon 78% Altbauten und 87% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Berg (TG) von einer Zusatznachfrage von 321 Wohnungen (pro Jahr: 18) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 6'867 CHF/m², bei den EWG bei 5'633 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 187 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 415 - 545 CHF/m² und für ein typisches MFH 530 - 850 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 440 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thurtal um 60.4% zugelegt (Bauland für EFH: 155.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 85.1% (Bauland für MFH mit EWG: 384.7%). Der Markt der Ortschaft Guntershausen ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 01.04.2019

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich im Weiler Gutershausen, welcher ca. 900 m entfernt, südöstlich von Berg gelegen ist. Die Anlage befindet sich an einer schwach befahrenen Dorfstrasse und profitiert von einer recht guten Besonnung, einem Blick ins Grüne und von nur wenig Immissionen.

ca. 1.4 km zum Einkauf
ca. 1.2 km zum Bahnhof Berg
ca. 1.5 km zur Schule
ca. 8 km nach Kreuzlingen

Wohnlage in Gemeinde / überdurchschnittlich
Erschliessung / mässig
Schule, Einkauf und ÖV-Entfernung / mässig
Infrastruktur, keine Einkaufsmöglichkeiten im Ort / mässig

Grundstück / Umgebung

Die längliche, unregelmässig geformte Parzelle ist erschlossen und fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten stark ab.

Einfach gehaltene Umgebung mit diversen Abstell- und Zufahrtsmöglichkeiten.

Nordseite und Mitte
Hartbelag

Südseite
Kies und Rasen ganz im Süden

Osteite
steile Böschung mit Bäumen und Büschen

Westseite
Angrenzend an verbleibende Parzelle

Das Grundstück befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone W2.

Die Ausnutzungsziffer für diese Zone ist 0.45

Weder im Grundbuch noch im GIS (Auskunft vom 02.05.2019) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

Konstruktion

Mischbauweise (Beton, Riegel, Welleternit und Holz)
Dach Süd: Satteldach mit Eternitplatteneindeckung
Dach Nord: Satteldach mit Welleterniteindeckung
Unterkellert, Umfassungen Beton
Holz-IV-Fenster
Beheizt mit Stückholzheizung
Wohnung mit Plattenboden in Nassräumen und Teppichen

Qualitäten/Bauzustand

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

Nutzbarkeit Produktion

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

Standard Wohnen

Raumverhältnisse: überdurchschnittlich
Materialisierung: durchschnittlich
Technik: durchschnittlich

Zustand Wohnen

gepflegter Zustand, nicht demodiert

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren getätigt:

1993: Neubau Südseite der Halle Ost und 4-Zimmer-Wohnung

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

UG 1 (unterstes Niveau)
Treppe
Vorraum/Lager
Kleines Lager Süd
Kleines Lager Nord
Heizungsraum
Stückholz
Spänesilo

UG2
Abundhalle
Schreinerei
Magazin
Lager

ERDGESCHOSS

(oberer Teil)
4-Zimmer-Wohnung
Treppe/Vorraum
Wohnungstür
Grosses Wohnzimmer
Offene neuere Küche mit Kunstharzabdeckung
Grosser Vorraum
Bad mit WM, Wanne, Waschtisch und WC
Kinderzimmer
Elternzimmer

Treppenaufgang und Zugang zum oberen Teil der Halle Ost

OBERGESCHOSS

Musikzimmer

Zahlen/Fakten

Östlicher Teil der Parzelle 6068, Grundbuch 4891, Berg TG
Parzellenfläche ca. 1436 m²

Kubatur TGVA total: ca. 8000 m³

Verkaufspreis: CHF 1'260'000
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: nach Vereinbarung

Angaben ohne Gewähr

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.