

BESCHRIEB

Objekt

Einfamilienhaus
Brünneli 2
9223 Halden

Zahlen + Fakten

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Baujahr: 1948 + 2000

Kubatur gemäss TGVA 1385 m³

Parzellengrösse 1351 m²

Nettowohnfläche (ohne Räume im UG und ohne Garagen) ca. 185 m²

Verkaufspreis CHF 1'300'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

Makrolage

9223 Halden gehört zur politischen Gemeinde Bischofszell, im Bezirk Weinfelden, im Kanton Thurgau.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Bischofszell hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 5'982 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2019).

Die Steuerbelastung liegt bei 12.5% (Kanton: 11.8%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 4.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2021).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +12.6% verändert (Kanton: +13.7%).

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Nordwesten von Halden. Der Ort bietet eine nur mässige Infrastruktur. Die Parzelle profitiert hingegen von einer guten Besonnung, einer schönen, unverbaubaren Fernsicht und von einer, gegenüber der Strasse, erhöhten Lage.

Distanzen:

Schulen und Einkäufe erfolgen im ca. 2-3 km entfernten Schönenberg an der Thur und Kradolf-Schönenberg, wo sich auch der Bahnhof befindet.

Bischofszell ist ebenfalls ca. 3 km entfernt.

Erschliessung / durchschnittlich

Infrastruktur / mässig

Wohnlage in Gemeinde / gut

Distanzen Schulen, Einkauf, ÖV / unterdurchschnittlich

Wohnlage insgesamt / gut

Sanierungen,

Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg fachgerecht instandgehalten.

2000 Neubau Pavillon, Garage und Neugestaltung (Aufschüttung) Umgebung

Bauzustand + Qualität

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

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: überdurchschnittlich / Flexibilität: gut

Erschliessung: Parkierung: gut

Nebenträume: Keller mit diversen Nebenräumen und Garagen: sehr gut

Standard/Eigentum

Raumverhältnisse: überdurchschnittlich

Materialisierung: überdurchschnittlich

Technik: durchschnittlich

Zustand

Die Liegenschaft ist in einem sehr gut gepflegten Zustand und es konnten nur kleine Baumängel festgestellt werden. Der Ausbau im Wohnhaus ist jedoch grösstenteils aus dem Baujahr und entsprechend demodiert.

Grundstück

Grundbuch Bischofszell

Parzelle 3007

Plan Nr. 29, Unterhalde

1'351 m²

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 131.622, Bränneli 2, 9223 Halden [243 m²]

Gartenanlage [996 m²], Wald [90 m²], fließendes Gewässer [22 m²], Gebäude [243 m²]



Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in folgenden Zonen:

1107 m² in der 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2

131 m² in der Freihaltezone (Fh)

22 m² Gewässer

90 m² Wald

Die 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 legt eine Ausnutzungsziffer von 0.50 fest.

Umgebung

Liebevoll gepflegte, parkähnliche Umgebung mit verschiedenen Sitzplätzen (mit guter Intimsphäre), Fusswege, Wald, Bach und aufwendigen Bepflanzungen.

Konstruktion

Freistehender Bau mit Wohnhaus und verglaster Zwischenbau/Pavillon
(mit Bodenheizung und Schwedenofen).

Massivbau, Einschalen Mauerwerk verputzt
unterkellert, Aussenwände Beton, Holzbalkenlagen beim Wohnhaus und Betondecke
(isoliert) beim Pavillon

Wohnhaus mit Satteldach, Unterdach und Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in
Kupfer Zwischenbau und Pavillon mit Terrasse und Zeltdach, isoliert und ausgebaut,
darüber Platten bei der Terrasse und Biberschwanzziegeleindeckung beim Zeltdach,
Spenglerarbeiten in Alu

Ölheizung, 1983, 5000 l-Stahltank im Tankraum, Warmwasser über älteren
Elektroboiler Wärmeverteilung über Bodenheizung im Pavillon/Zwischenbau und
Radiatoren im Wohnhaus

Kunststoff-IV-Fenster und IV-Holzfenster, Holzfensterläden, elektrisch angetriebene
Senkrechtmarkisen und Sonnenstore bei der Terrasse

Bodenbeläge: Parkett, Teppiche, Novilon Platten und Anstrich
Wände: Abrieb, Tapeten und Täfer
Decken: Abrieb, Pavatex und Täfer

Raumprogramm

UG
Treppenabgang (über Zwischenbau)
Waschküche/Heizungsraum
Zwischenraum
Treppenaufgang zum Wohnhaus
Tankraum
Freizeitraum mit Infrarotsauna
Kellerraum
Werkstatt/Garage
Geräteraum mit separatem Aussenzugang
grosse, hohe Garage für 4 Fahrzeuge

EG

gedeckter Sitzplatz

Haustür

Vorraum/Garderobe/Treppenaufgang

Bad mit Wanne, WC und Waschtisch

Büro mit separatem Aussenzugang

Wohnzimmer

Gang

Esszimmer

offene Küche, U-Form, Massivholz

Treppenabgang

verglaster Vorraum

verglaster Pavillon mit Schwedenofen und Ausgängen zum Garten

DG

Treppe

Gang

Schlupf

Elternzimmer mit kleinem Balkon

Kinderzimmer

Dusche mit WC und Waschtisch

Büro mit Ausgang zur Terrasse (über dem Zwischenbau)

weitere Infos



Rufen Sie mich an 071 414 41 00
oder mailen Sie mir: dani@zimba.ch.

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

Alle Angaben ohne Gewähr