

BESCHRIEB

Adresse

Halden 2, 8561 Ottoberg

Zahlen + Fakten

5-6-Zimmer-Einfamilienhaus

Baujahr: 1965

Grössere Investitionen: 2000/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010

Kubatur gemäss TGVA 1'449 m³

Parzellengrösse 1'899 m²

Nettowoohnfläche (ohne Keller) ca. 220 m²

Verkaufspreis CHF 1'860'000 oder dem Meistbietenden

Verschreibungskosten je zur Hälfte

Makrolage

Ottoberg ist eine Ortschaft in Märstetten, das gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Industriegemeinde» im Kanton Thurgau ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Märstetten zählt 2'889 Einwohner (2019), verteilt auf 1'216 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 10 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 26.5% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 40.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 33.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 221 Betriebe mit 1'126 Beschäftigten weist die Gemeinde Märstetten im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 1 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 49 Beschäftigten seit 2012. Von den 876.1 vollzeitäquivalenten Stellen sind 84.8 (10%) im 1. Sektor, 288.9 (33%) im Industrie- und 502.3 (57%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Märstetten aus erreichbaren Zentren sind Kreuzlingen (14 Min.), Frauenfeld (18 Min.) und Wil (SG) (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Frauenfeld (14 Min.), Romanshorn (31 Min.) und Kreuzlingen (32 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2019 einen Bestand von 1'341 Wohneinheiten auf, wovon 525 Einfamilienhäuser und 816 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 39.1% im landesweiten Vergleich (21.8%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 33 Wohnungen (2013 - 2018; das sind 2.68% des Bestandes 2013), ist die Leerstandsquote mit 2.54% im landesweiten Vergleich (1.72%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 34 Wohneinheiten, wovon 91% Altbauten und 76% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 20 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Gemeinde Märstetten aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 217 Wohnungen bis 2035 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2020) bei den EFH bei 8'378 CHF/m², bei den EWG bei 7'383 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 189 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 585 - 770 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'070 - 1'430 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 520 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thurtal um 72.7% zugelegt (Bauland für EFH: 191.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 104.5% (Bauland für MFH mit EWG: 484.6%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 14.1% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 456.5%). Der Markt der Ortschaft Ottoberg ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 01.03.2021

Mikrolage ideal für Familien

Die Liegenschaft liegt im Südosten von Ottoberg, in einem bevorzugten, ruhigen Einfamilienhausquartier. Die Liegenschaft profitiert von einer recht guten Besonnung, wenig Immissionen und einer unverbaubaren Fernsicht.

Distanzen

ca. 80 m zum Kindergarten

ca. 100 m ins Ortszentrum

ca. 150 m zur Bushaltestelle Ottoberg, Schulhaus und zur Schule

ca. 3 km nach Weinfeldern

Erschliessung ÖV/ unterdurchschnittlich

Infrastruktur / unterdurchschnittlich

Wohnlage in Gemeinde: sehr gut

Distanzen Schulen / gut

Wohnlage insgesamt / sehr gut

Konstruktion

freistehender, 1-geschossiger Bungalow-Bau
Massivbauweise mit Sichtmauerwerk
teilunterkellert, Umfassungen Beton
Flachdach bekiest, Betonkonstruktion, innen vermutlich isoliert, Spenglerarbeiten in Kupfer
Beheizung und Warmwasser über Ölheizung, Elcotherm, 1965, 10'000 l -Stahltank im Tankraum
Wärmeverteilung über Radiatoren mit Raumthermostaten
Metall-IV-Schiebefenster, Rollläden, Sonnenstore
Küche mit Eichenfronten, Chromstahl- und Marmorabdeckung, guter Eigentümer-Standard

Bodenbeläge:

Polygonal verlegte Natursteinplatten, schwarz geölter Eichenparkett, Teppich, Birnbaum-Parkett und Platten in Nassräumen

Wände:

Stucco Veneziano, Abrieb, Metallverkleidung in der Küche, Papyrus-Tapeten, Verblender in Naturstein-Optik und Palisanderverkleidung

Decken:

Täfer und Weissputz

Bauzustand

Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg aufwendig und mit viel Sorgfalt erneuert.

Folgende grössere Investitionen wurden getätigt:

2000

Gänge, Wände und Decken neu gegipst / gestrichen, Gäste-WC, elektrische Anschlüsse, Türen, Glaswand

2004

Waschmaschine, Entkalkungsgerät und Küchengeräte

2005

Gartenplatz Süd, Bepflanzungen, Eichenparkett

2006

Böden Schlafzimmer

2007

Küche 1. Etappe

2008

Küche 2. Etappe

2009

Gartensitzplatz West, Fenster

2010

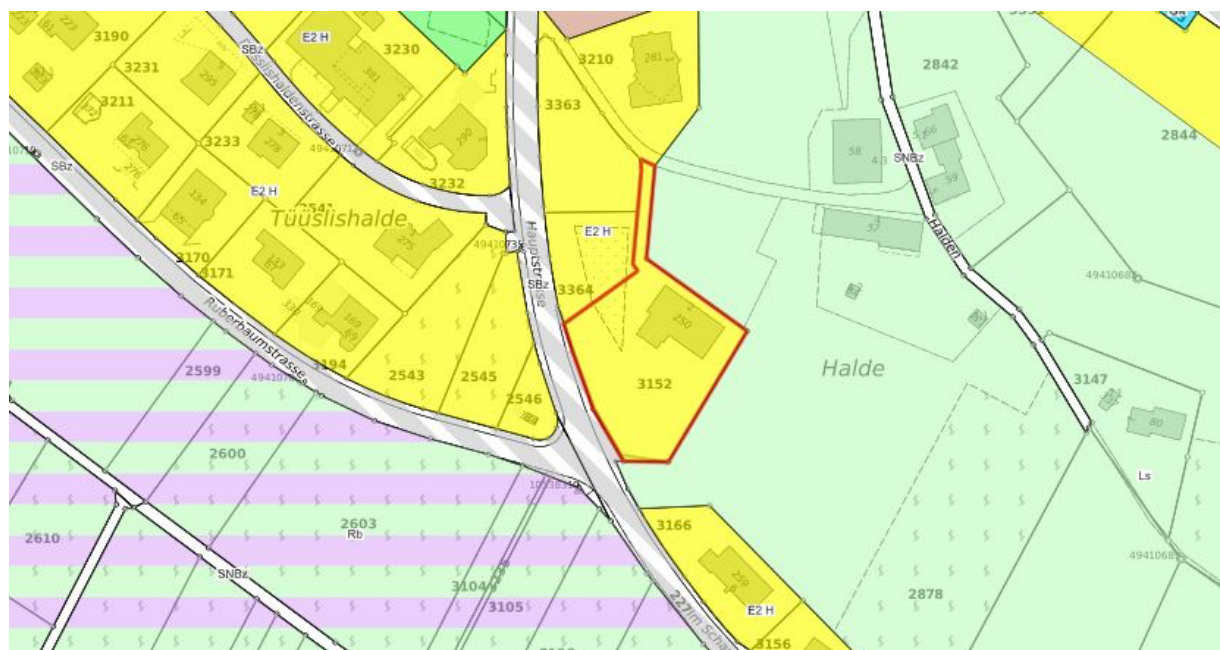
Isolation Kellerdecke, Gerätehaus, elektrischer Hauptverteiler

Grundstück

Das unregelmässig geformte Grundstück ist vollständig erschlossen und fällt gegen Südwesten zur Hauptstrasse hin stark ab.

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Zone Einfamilienhaus Hanglage E2 H mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Zone E2 H legt eine Ausnützungsziffer von 0.35 fest.



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

Umgebung

Sehr gepflegte Umgebung, Sitzplätze mit guter Intimsphäre

Nordseite

Zufahrt mit Eingangstor, kleiner Vorplatz, Hauseingang, Stützmauer mit Zaun gegen die Nordseite, Gewächs-, Gerätehaus und offener Gang entlang der Nordseite

Südseite

Sitzplatz mit Holzrost und Aussencheminée, Rasen, steile Böschung (mit Fusswegen und Bepflanzungen) und Mauer zur Hauptstrasse hinab

Westseite

Keller-Aussenabgang, Sitzplatz mit Holzrost, Bepflanzungen und steile Böschung

Ostseite

Bepflanzungen, Fussweg, Kiesgarten, Blumenbeete, Nutzgarten, Kiesplatz, und ehemaliger Zwinger

Raumprogramm

UG

Aussenabgang

Vorraum

Tankraum

Heizungsraum

Zwischenraum/Gang

Kellerraum mit Holzboden

2 weitere Kellerräume

Weinkeller

Kriechkeller

EG

verglaster Hauseingang

Windfang

Vorraum

WC mit Waschtisch

3-frontige Küche mit Arbeitsinsel und Cheminée, guter Standard und Reduit

offenes Esszimmer mit Ausgang zum Sitzplatz West
Wohnzimmer/Salon mit Cheminée und Ausgang zum Sitzplatz Süd und den Garten
Gang
Nische
grosses Büro (vormals 2 Räume)
Elternzimmer
Gästezimmer
Bad mit Dusche, Wanne, Dusch-WC und Waschtisch
Waschküche/Bad mit WM, WC, Waschtisch und Dusche
kleines Zimmer (heute als Ankleide genutzt)

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