

BESCHRIEB

Liegenschaft

Einfamilienhaus mit Tiefgaragenplatz
Salmsacherstrasse 21
8590 Romanshorn

Macrolage

Das Kleinzentrum Romanshorn ist Kern einer Agglomeration mit 10'676 Haushalten (2015) und 25'271 Einwohnern (2015). Die Stadt Romanshorn zählt 10'753 Einwohner (2015) bzw. 4'622 Haushalte (2015) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.3). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 184 Personen. 20.4% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 32.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 46.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 635 Betriebe mit 5'693 Beschäftigten weist die Stadt Romanshorn im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 8 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 14 Beschäftigten seit 2011. Von den 4'491 vollzeitäquivalenten Stellen sind 42.8 (1%) im 1. Sektor, 1'980 (44%) im Industrie- und 2'467 (55%) im Dienstleistungssektor.

Romanshorn ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Arbon (12 Min.), Rorschach (20 Min.) und Kreuzlingen (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Arbon (9 Min.), Rorschach (17 Min.) und Kreuzlingen (24 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 5'667 Wohneinheiten auf, wovon 1'139 Einfamilienhäuser und 4'528 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.1% im landesweiten Vergleich (22.6%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 92 Wohnungen (2009 - 2014; das sind 1.87% des Bestandes 2009), ist die Leerstandsquote mit 3.02% im landesweiten Vergleich (1.3%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 171 Wohneinheiten, wovon 47% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Romanshorn von einer Zusatznachfrage von 1'119 Wohnungen (pro Jahr: 75) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 6'933 CHF/m², bei den EWG bei 5'533 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 175 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 510 - 820 CHF/m² und für ein typisches MFH 835 - 1'675 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 685 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberthurgau um 50.5% zugelegt (Bauland für EFH: 130.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 72.7% (Bauland für MFH mit EWG: 334.5%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 16.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 374.1%). Der Markt des Kleinzentrums Romanshorn ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 14.06.2017

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Romanshorn. Sie profitiert von einer recht ruhigen Lage mit guter Besonnung, einer partiellen Fernsicht gegen Süden, Blick auf den Säntis im OG und sehr kurzen Distanzen zu Kindergarten und Schule.

Ca. Distanzen:

40 m zur Schule

60 m zur Bushaltestelle Romanshorn, Salmsacherstrasse

250 m zum Einkauf

600 m zum Bahnhof Romanshorn und zum Hafen

Erschliessung ÖV: Bahnhof / gut

Infrastruktur: gut

Wohnlage in Gemeinde: mässig befahrene Strasse, gute Besonnung / überdurchschnittlich

Distanzen Schulen / gut

Wohnlage insgesamt / gut

Grundstück / Umgebung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und eben.

Die Garagenabfahrt erfolgt über die Nordseite, der Hauseingang über die Ostseite und der eigene Garten erstreckt sich über die Süd- und Ostseite

Sehr gepflegte Umgebung mit recht guter Intimsphäre.

Nordseite

Zugang zu Velo-Haus/Tiefgaragenabfahrt

Südseite

Sitzplatz, Kiesplatz, Hecken und Blumen

Westseite

Angebaut, Sichtschutz

Ostseite

Bäume, Rabatte, Steingarten, Hauseingang

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

Die Zone W2 legt eine Ausnützungsziffer von 0.4 fest.

Weder im Grundbuch, noch im GIS (Auskunft vom 15.05.2017) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

Konstruktion

Westseitig angebauter, 2-geschossiger Massivbau
2-Schalen-Mauerwerk mit verputzten Aussenfassaden
Unterkellert, Kellerumfassungen Beton
Satteldach mit Unterdach, Estrichboden isoliert, Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfertitanzink
Wärmeerzeugung über Fernwärmeanschluss, Gas, 2014
Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Thermostaten
Warmwasser, 300 l-Wärmepumpenboiler, 2012
Holz-Alu-IV-Fenster und Alu-Rollläden

Bodenbeläge: Laminat, Platten und Linoleum
Wände: Verputz
Decken: Abrieb

Qualitäten/Bauzustand

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

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

Standard
Raumverhältnisse überdurchschnittlich
Materialisierung durchschnittlich
Technik überdurchschnittlich

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:

2009 Fassadensanierung
2010 Gartengestaltung
2012 WW-Wärmepumpenboiler. Ausbau Büro im UG
2014 Fernwärmeanschluss/Gas
2016 Balkonboden
2017 Fassade Ost nochmals saniert

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

Treppenabgang
Werkstatt
Waschküche mit WM und Secomat
Werkstatt
Kellerraum
Büro, beheizt und ausgebaut mit separatem Aussenaufgang
Intern verbunden: Tiefgarage mit einem Garagenplatz

ERDGESCHOSS

Gedeckter Hauseingang
Vorraum/Garderobe
Gang/Treppenhaus
Gäste WC mit Waschtisch
Wohn- Esszimmer mit Umluftcheminée und Ausgang zum gedeckten Sitzplatz Süd
Küche, L-Form und Theke, Granitabdeckung, guter Standard, mit Essbereich

OBERGESCHOSS

Treppe/Vorraum
Elternzimmer
Bad mit Wanne, WC, Dusche und Doppelwaschtisch
Kinderzimmer
Kinderzimmer 2 mit Ausgang zum Balkon Süd

DACHGESCHOSS

Estrichklappe
Auszugsleiter
Estrich

Zahlen/Fakten

Baujahr: 1993
Parzellenfläche Anteil an Parzelle 920: ca. 450 m²
Kubatur TGVA Anteil an 52/0/2408: ca. 694 m³

Verkaufspreis : CHF 800'000
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: in ca. 1 Jahr

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.