

BESCHRIEB

Liegenschaft

4 ½-Zimmer-Maisonette mit 2 Garagenplätzen
Buhwilerstrasse 1
8577 Schönholzerswilen

Macrolage / Ort

Schönholzerswilen ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Agrargemeinde» im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Schönholzerswilen zählt 846 Einwohner (2019), verteilt auf 304 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.8 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2013 und 2018 beläuft sich auf 5 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 24.2% der Haushalte im Jahr 2017 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.8%), 43.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.9%) und 32.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.3%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 110 Betriebe mit 336 Beschäftigten weist die Gemeinde Schönholzerswilen im Jahr 2017 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 1 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 50 Beschäftigten seit 2011. Von den 231.1 vollzeitäquivalenten Stellen sind 106.1 (46%) im 1. Sektor, 28.1 (12%) im Industrie- und 96.8 (42%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Schönholzerswilen aus erreichbaren Zentren sind Wil (SG) (14 Min.), Kreuzlingen (18 Min.) und Romanshorn (25 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Frauenfeld (32 Min.), Romanshorn (39 Min.) und Kreuzlingen (45 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2018 einen Bestand von 342 Wohneinheiten auf, wovon 165 Einfamilienhäuser und 177 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 48.2% im landesweiten Vergleich (22%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 5 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 1.67% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 0% im landesweiten Vergleich (1.66%) stark unterdurchschnittlich.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Schönholzerswilen von einer Zusatznachfrage von 52 Wohnungen (pro Jahr: 3) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2020) bei den EFH bei 6'111 CHF/m², bei den EWG bei 5'300 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 169 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 130 - 160 CHF/m² und für ein typisches MFH 185 - 535 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thurtal um 70.7% zugelegt (Bauland für EFH: 185.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 92.7% (Bauland für MFH mit EWG: 420.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 18.7% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 537%). Der Markt der Gemeinde Schönholzerswilen ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 15.06.2020

Microlage / Standort in Schönholzerswilen

Die Liegenschaft liegt mitten im Ortszentrum (Im selben Haus befindet sich die Gemeindeverwaltung und die Raiffeisenbank) und profitiert trotzdem von einer guten Aussicht und wenig Immissionen.

ca.-Distanzen

10 m zur Bushaltestelle Schönholzerswilen, Gemeindehaus

20 m zum Einkauf (auf der anderen Strassenseite)

150 m zur Gesamtschule/Kindergarten

6 km nach Weinfelden

Grundstück / Umgebung

Das längliche, rechteckige Grundstück ist vollständig erschlossen, eben und liegt in der Dorfzone.

Die Umgebungsanlagen sind einfach gehalten und es sind genügend Garagen- und Aussenparkplätze vorhanden.

Konstruktion

HAUS

2.5-geschossiger Minergie-Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss

Einsteinmauerwerk mit Aussenisolation, Aussenfassaden verputzt

Satteldach, isoliert und ausgebaut, Balkonanbauten mit Quergiebeln, darüber Falzziegeleindeckung,

Spenglerarbeiten in Kupfertitanzink

Unterkellert, Kellerumfassungswände und Geschosdecken in Beton

Zentralheizung, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Thermostatventilen

Zentrale Warmwasseraufbereitung

Holz-Metall-IV-Fenster mit 3-fach Verglasung, grösstenteils Mückenschutz-Rollläden

Elektrisch angetriebene Alu-Rollläden und Sonnenstore

Personenlift

Kontrollierte Wohnraumlüftung

WOHNUNG

Bodenbeläge: Platten

Wände: Abrieb

Decken: Täfer lasiert und Weissputz

Küche (gross) mit Granitabdeckung und hochwertigen Miele-Geräten (Backofen, Dampfgarer,

Induktionsherd, GWA, Dampfabzug und Kühlschrank)

Waschküche mit WM und Tumbler

Bauzustand

Die Gesamtliegenschaft ist 6 Jahre alt und macht innen wie aussen einen hochwertigen, gut gepflegten und neuwertigen Eindruck.

Raumprogramm

4 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung mit folgendem Raumprogramm:

Wohnungstür
Entrée/Garderobe
Kleine Abstelldecke und grosse Küche, U-Form und Theke
Büro
Durchgang zum Wohn- Esszimmer
Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten, südseitigen Balkon und Wendeltreppe ins DG
Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon
Bad mit grossem Waschtisch, WC und Dusche
Waschküche mit WM/Tumbler

Dachgeschoss (alles ausgebaut bis in den Giebel)
Vorraum mit Einbauschränken, Büroecke und Galerie
Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch
Elternzimmer

Zahlen/Fakten

Netto-Wohnfläche ca. 156 m²
Balkonfläche: ca. 18 m²

Baujahr: 2014

Anteil NK inkl. Erneuerungsfonds: ca. CHF 450.-- / Monat
Preis Wohnung inkl. Kellerabteil + 2 Tiefgaragenplätze: CHF 680'000
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte
Bezug: Nach Vereinbarung

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.