

BESCHRIEB

Liegenschaft

Einfamilienhaus
Mettlenstrasse 4
8577 Schönholzerswilen

Macrolage

Schönholzerswilen ist eine Agrarische Gemeinde im Kanton Thurgau. Schönholzerswilen ist keiner Agglomeration zugehörig. Schönholzerswilen zählt 814 Einwohner (2015) bzw. 286 Haushalte (2014) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.8). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 6 Personen. 25.3% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 38.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 36.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 107 Betriebe mit 335 Beschäftigten weist die Gemeinde Schönholzerswilen im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 4 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 49 Beschäftigten seit 2011. Von den 235.6 vollzeitäquivalenten Stellen sind 104.4 (44.3%) im 1. Sektor, 27.7 (11.8%) im Industrie- und 103.5 (43.9%) 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 2014 einen Bestand von 317 Wohneinheiten auf, wovon 156 Einfamilienhäuser und 161 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 49.2% im landesweiten Vergleich (22.9%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 6 Wohnungen (2009 - 2014; das sind 1.86% des Bestandes 2009), ist die Leerstandsquote mit 0% im landesweiten Vergleich (1.3%) stark unterdurchschnittlich.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Schönholzerswilen aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 36 Wohnungen bis 2030 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 5'437 CHF/m², bei den EWG bei 4'892 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 167 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 255 - 370 CHF/m² und für ein typisches MFH 355 - 980 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 195 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 52.1% zugelegt (Bauland für EFH: 130.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 76.9% (Bauland für MFH mit EWG: 342.3%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 22.7% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 492.4%). Der Markt der Region Thurtal ist nach Einschätzung von FPRE heute eher tief bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 2016_4Q_V1

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Schönholzerswilen. Sie profitiert von kurzen Distanzen und einer guten Besonnung, leidet aber etwas unter den Immissionen der südseitigen Mettlenstrasse und dem westseitigen landwirtschaftlichen Betrieb.

Ca. Distanzen:

50 m zu Bushaltestelle Schönholzerswilen-Kirche

100 m bis zur ersten Einkaufsmöglichkeit

450 m zum Kindergarten/Schule

Erschliessung ÖV: Haltestelle/ überdurchschnittlich

Infrastruktur: unterdurchschnittlich

Wohnlage in Gemeinde: normal befahrene Strasse, gute Besonnung, mitten im Ortszentrum /gut

Distanzen Schulen / überdurchschnittlich

Wohnlage insgesamt / überdurchschnittlich

Grundstück / Umgebung

Die längliche, unregelmässig geformte Parzelle ist vollständig erschlossen und eben. Das Haus ist auf der Parzelle westseitig positioniert. Der ostseitige Teil könnte abparzelliert und mit einer kleineren Baute überbaut werden.

Einfach gehaltene Umgebung

Nordseite

Angebaut

Südseite

Rabatte und Rasenstreifen

Westseite

Weg, Rasen und kleiner Platz

Ostseite

Weg und eingezäunter Nutzgarten

Das Grundstück befindet sich in der Dorfzone D.

Die Zone D legt keine Ausnutzungsziffer fest.

Weder im Grundbuch, noch im GIS (Auskunft vom 13.12.16) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

Denkmalschutz

Gesamtform erhaltenswert

Wohnhaus, Gesamterscheinung 19. Jh., ev. mit älterem Kern.

Südwestlicher Gebäudeteil eines gestreckten, dreiteiligen Zeilenbaus. Zweigeschossiger, verschalter Giebeldachbau über geländeausgleichendem Unterbau mit westseitigem, flachgedecktem Laden- bzw. Werkstattanbau. Mit Rundschindelschirm verschalte Südfassade mit dreiachsiger Befensterung. Erdgeschossige Fenster mit einfacher Verdachung und Jalousieläden. Eternitverschalte Westfassade mit Erschliessung durch gedeckten Eingang mit gefelderter Rahmentür mit schmalen Oberlicht über mehrstufiger Treppe. Dach mit Aufschieblingen und verschalten Untersichten. Laden- bzw. Werkstattanbau mit profilierter, steinerner Portalrahmung.

Im Inneren modernisiert, nur wenige Reste einer einfachen, historischen Ausstattung erhalten. Stehender Dachstuhl ohne Firstpfette. (Begehung Juli 2016)

Auffällige Lage im nördlichen Ortsteil unmittelbar giebelständig zur Strassenkurve stehend. Nordostseitig mit Wohnhaus Mettlenstrasse 6 (Assek.-Nr. 56/1-0007) zusammengebaut.

Gebäudekubatur auf Sulzberger-Karte von 1834-37 und auf Siegfried-Karte von 1885 verzeichnet. 1932 mit Laden verzeichnet.

Als einfaches Gebäude des 19. Jh. gehört es zu den charakteristischen Bauten, die das Ortsbild von Schönholzerswilen ausmachen

Konstruktion

Wohnhaus

Nordseitig angebaut, 2-geschossiger Riegelbau mit Betonsockel
Fassaden Eternit- und Holzschindelschirm
Unterkellert, Kellerdecke Holzbalkenlagen
Satteldach, ohne Unterdach, nicht isoliert, darüber Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Eisenblech
Wärmeerzeugung über 2 Ölspeicheröfen im EG
Warmwasser über Elektroboiler
Grösstenteils Holz-EV-Fenster und Holz-Fensterläden und Holz-IV-Fenster auf der Südseite im EG

Bodenbeläge: Platten, Parkett, Teppiche DEMODIERT
Wände: Abrieb und Täfer DEMODIERT
Decken: Grösstenteils Täfer, teilweise Abrieb DEMODIERT

Westseitiger Anbau

1-geschossiger Massivbau
Mauerwerk verputzt
Flachdach begehbar
nicht unterkellert
EV-Fenster

Qualitäten/Bauzustand

Die Liegenschaft weist eine überdurchschnittliche Standortqualität auf, die Liegenschaftsqualität muss als mässig bezeichnet werden.

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: unterdurchschnittlich

Flexibilität: Estrich mit Ausbaupotential / gut

Erschliessung + Parkierung / durchschnittlich

Nebenräume: Anbau West / gut

Standard

Raumverhältnisse: niedrige Raumhöhen an tiefster Stelle ca. 1.80 m / unterdurchschnittlich

Materialisierung / mässig

Technik: sehr einfach, keine Zentralheizung / unterdurchschnittlich

Zustand

Liegenschaft in mässig gepflegtem Zustand, Geräte vermutlich funktionstüchtig, jedoch stark demodiert.

Die Liegenschaft wurde weder gross renoviert, noch unterhalten und macht heute einen mässig gepflegten Eindruck.

Bei einem Kauf muss mit Investitionen für Hülle, Ausbau und Technik gerechnet werden, hingegen bietet der grosse Estrich ein hohes Ausbaupotential.

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

Niedrige Kellerräume unter dem Wohnhaus

ERDGESCHOSS

Windfang

Haustür

Gang

Einfache Küche mit Essgelegenheit

Wohnzimmer

Büro

Zimmer

Treppe ins OG

Durchgang zum Anbau West mit Badewanne und Waschmaschine

Separates WC

Gang, Tür und Abgang zum

Anbau West, welcher in 3 Räume aufgeteilt wurde und eine separate Aussentür hat

Abgang zum Keller

OBERGESCHOSS

Treppe

Gang mit Ausgang zur westseitigen Terrasse (über Anbau West)

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Treppe zum DG

Schmales Bad mit Waschtisch, WC und Dusche

DACHGESCHOSS

Treppe

Grosser Estrich mit Ausbaupotential

Zahlen/Fakten

Baujahr: vor 1899
Parzellenfläche: 560 m²
Kubatur TGVA: 876 m³
Versicherungswert TGVA: CHF 501'000

Verkaufspreis : CHF 360'000
Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: nach Vereinbarung

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.