

Im Grünen: 2-Familienhaus mit Ausbaupotential + viel Garten

BESCHRIEB

Adresse

Kenzenaustasse 14, 9223 Schweizersholz

Zahlen + Fakten

2-Familienhaus und Estrich mit Ausbaupotential

Baujahr: vor 1899

Grössere Investitionen: 2002 + 2009

Kubatur gemäss TGVA 1'022 m³

Parzellengrösse 797 m²

Nettowoohnfläche (ohne Keller) ca. 160 m²

Verkaufspreis CHF 580'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

Bezug nach Vereinbarung

Makrolage

Schweizersholz ist eine Ortschaft in Bischofszell, das gemäss BFS eine «Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums» im Kanton Thurgau ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Bischofszell zählt 5'982 Einwohner (2019), verteilt auf 2'677 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 40 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 17% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 37.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 45.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 391 Betriebe mit 3'361 Beschäftigten weist die Gemeinde Bischofszell im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 7 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 286 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'806 vollzeitäquivalenten Stellen sind 61.1 (2%) im 1. Sektor, 1'573 (56%) im Industrie- und 1'171 (42%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Bischofszell aus erreichbaren Zentren sind Herisau (19 Min.), Romanshorn (19 Min.) und Arbon (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Herisau (26 Min.), Romanshorn (33 Min.) und St. Gallen (34 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2019 einen Bestand von 3'037 Wohneinheiten auf, wovon 788 Einfamilienhäuser und 2'249 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 25.9% im landesweiten Vergleich (21.8%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 45 Wohnungen (2013 - 2018; das sind 1.62% des Bestandes 2013), ist die Leerstandsquote mit 3.95% im landesweiten Vergleich (1.72%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 120 Wohneinheiten, wovon 95% Altbauten und 94% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 30 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Gemeinde Bischofszell von einer Zusatznachfrage von 461 Wohnungen (pro Jahr: 29) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2020) bei den EFH bei 6'748 CHF/m², bei den EWG bei 6'100 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 176 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 220 - 320 CHF/m² und für ein typisches MFH 610 - 960 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberthurgau um 76.1% zugelegt (Bauland für EFH: 210.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 103.1% (Bauland für MFH mit EWG: 499.7%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 12.2% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 374.6%). Der Markt der Ortschaft Schweizersholz ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 04.03.2021

Mikrolage im Grünen

Das Grundstück liegt in einem Weiler, zwischen Schönenberg an der Thur und Zuckenriet, an einer durchschnittlich befahrenen Hauptstrasse. Die Liegenschaft profitiert von einer recht guten Besonnung und einem Blick ins Grüne, leidet jedoch etwas unter den Immissionen der Strasse.

Distanzen

ca. 1.5 km zur Schule in Neukirch an der Thur
ca. 2 km zum Bahnhof Kradolf und zum Einkauf
ca. 4 km nach Bischofszell

Erschliessung / durchschnittlich
Infrastruktur / nicht vorhanden
Wohnlage in Gemeinde / durchschnittlich
Distanzen zu Schulen, Einkauf und ÖV / mässig

Konstruktion

freistehendes, 2-geschossiges Wohnhaus
Riegelbau, Fassaden verputzt und Eternitschindelschirm auf der Westseite
Unterkellert, Umfassungen Bollenstein und Holzbalkenlagen
Satteldach ohne Unterdach, darüber Biberschwanzziegeleindeckung,
Spenglerarbeiten in Eisenblech
Ölheizung, Oertli, 2002, 32 kW
im Tankraum, 4,6 m³-Stahltank, prismatisch
Wärmeverteilung über Radiatoren teilweise mit Thermostatventilen
Warmwasser über Warmwasserboiler, Buma, 120 l, 2009
Holz-DV-Fenster und Holz-Fensterläden

Bodenbeläge: Teppich, Linoleum, Novilon und Parkett
Wände: Täfer, Anstrich, Abrieb und Glattputz
Decken: Pavatex, Abrieb, Täfer und Gips

Bauzustand und Qualität

Die Liegenschaft weist eine durchschnittliche Standortqualität auf und die Liegenschaftsqualität muss als mässig bezeichnet werden.

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: unterdurchschnittlich (viele kleine Zimmer)

Flexibilität: durchschnittlich

Erschliessung: Parkierung: durchschnittlich

Nebenräume: durchschnittlich

Standard/Eigentum

Raumverhältnisse: unterdurchschnittlich

Materialisierung: unterdurchschnittlich

Ausbau: mässig

Technik: unterdurchschnittlich

Zustand

Die Grundsubstanz der Liegenschaft ist recht gut, obschon einige Bauschäden ersichtlich sind.

Zu bemerken ist, dass der Ausbau (vermutlich aus den Siebzigerjahren) sehr einfach (Küchen mit freistehenden Geräten) und stark demodiert ist und, dass das Haus energetisch nicht den heutigen Ansprüchen gerecht wird.

Bei einer Renovation muss zudem mit Mehrkosten für die Asbest-Entsorgung gerechnet werden (Stromtableau, Isolation der Leitungen im Keller), diese Mehrkosten sind im Kaufpreis berücksichtigt.

Folgende grössere Investitionen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

2002 Heizkessel

2009 Warmwasserboiler

Grundstück

Das längliche, fünfeckige Grundstück ist vollständig erschlossen und recht eben.

Die Liegenschaft befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Weilerzone und der Ortsbilschutzzone.

Die Zone legt eine Ausnützungsziffer von 0.5 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

gepflegte Umgebung

Nordseite

Kellerabgang, Tanne, Biotop, Wiese und Büsche

Südseite

Garten mit Bäumen, Rasen und Zaun gegen die Strasse

Westseite

Hausaufgang, Hartbelag

Ostseite

Grosser Garten mit Rasen, Bepflanzungen, Kleinbauten, Nutzgarten und Grillstelle

Raumprogramm

UNTERGESCHOSS

Treppe

Gang mit WM und Waschtisch

Heizungsraum

Kellerraum

Werkstatt mit nordseitigem Kelleraufgang

Tankraum

ERDGESCHOSS

Hausaufgang, Haustür, Vorraum

Haustür

Gang

Treppenhaus

Büro

kleines Wohnzimmer

Schlafzimmer

weiteres Schlafzimmer

Küche, demodiert, mit Essecke

WC und Dusche

OBERGESCHOSS

Gang, Treppenhaus
Zimmer mit Waschtisch
Büro
Allzweckraum
Schlafzimmer
kleines Wohnzimmer
Einfache, demodierte Küche
Büro
Schlafzimmer

DACHGESCHOSS mit Ausbaupotential

Treppe
Estrich
separates Zimmer
Leiter
oberer Teil des Dachstockes

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