

## BESCHRIEB

### Liegenschaft

4 1/2-Zimmer-Attika im Dachgeschoss  
mit Kellerteil, Kellerraum, Garage und 2 Aussenparkplätzen  
Amriswilerstrasse 98  
8589 Sitterdorf

### Macrolage

Sitterdorf ist eine Ortschaft in Zihlschlacht-Sitterdorf. Zihlschlacht-Sitterdorf ist eine Agrar-industrielle Gemeinde im Kanton Thurgau. Zihlschlacht-Sitterdorf ist keiner Agglomeration zugehörig. Zihlschlacht-Sitterdorf zählt 2'254 Einwohner (2015) bzw. 872 Haushalte (2015) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.6). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 24 Personen. 20% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 44.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 35.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 183 Betriebe mit 1'195 Beschäftigten weist die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 6 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 57 Beschäftigten seit 2011. Von den 883.2 vollzeitäquivalenten Stellen sind 85.3 (10%) im 1. Sektor, 184.5 (21%) im Industrie- und 613.3 (69%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Zihlschlacht-Sitterdorf aus erreichbaren Zentren sind Romanshorn (17 Min.), Arbon (18 Min.) und Kreuzlingen (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (25 Min.), Herisau (27 Min.) und St. Gallen (35 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 992 Wohneinheiten auf, wovon 438 Einfamilienhäuser und 554 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 44.2% im landesweiten Vergleich (22.6%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 8 Wohnungen (2009 - 2014; das sind 0.89% des Bestandes 2009), ist die Leerstandsquote mit 0.81% im landesweiten Vergleich (1.3%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 8 Wohneinheiten, wovon 25% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf von einer Zusatznachfrage von 165 Wohnungen (pro Jahr: 11) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 5'933 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 5'417 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 176 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 355 - 595 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 560 - 1'240 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 135 - 275 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberthurgau um 60% zugelegt (Bauland für EFH: 162.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 83.3% (Bauland für MFH mit EWG: 395.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 18.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 412.9%). Der Markt der Ortschaft Sitterdorf ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 2017\_1Q\_V1

## **Microlage**

Die Liegenschaft befindet sich im Norden von Sitterdorf, angrenzend an die Hauptstrasse. Sie profitiert von einer Lage mit guter Besonnung, einer attraktiven Fernsicht und kurzen Distanzen zu Kindergarten und Schule, leidet jedoch etwas unter den Immissionen der Amriswilerstrasse.

Ca. Distanzen:  
100 m zu Schule/Kindergarten  
250 m zum Bahnhof Sitterdorf  
1.3 km ins Zentrum von Bischofszell

Erschliessung ÖV: Bahnhof / gut  
Infrastruktur: mässig  
Wohnlage in Gemeinde: befahrene Strasse, gute Besonnung / durchschnittlich  
Distanzen Schulen / gut

Wohnlage insgesamt / überdurchschnittlich

## **Grundstück / Umgebung**

Die Parzelle ist eben und vollständig erschlossen.

Der Hauszugang erfolgt über die Ostseite, Das Haus ist auf der Parzelle mittig-nordseitig positioniert.

Gepflegte Umgebung mit recht guter Intimsphäre

Nordseite  
Hauszugang, Vorplatz, Parkierung und Garagen

Südseite  
Rasen und Hecke

Westseite  
Zufahrt und Parkierung, Balkon bei Wohnung

Ostseite  
Garten mit Rasen, Bäume, Aussenaufgang, Terrasse und Zugang bei Wohnung

## **Konstruktion Gebäude**

Freistehender, 2 ½-geschossiger Massivbau  
Fassaden mit Eternischindelschirm und Holz  
Unterkellert, Kellerumfassungen Beton  
Satteldach mit Gauben, isoliert und ausgebaut, darüber, Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer  
Wärmeerzeugung über Zentralheizung Wärmeverteilung über Bodenheizung und Radiatoren.  
Warmwasser über eigenen-Warmwasserboiler

Wohnung  
Holz-IV-Fenster, Rafflamellenstoren und Sonnenstore auf der Südseite  
Bodenbeläge:Laminat und Platten  
Wände und Decken verputzt  
Decken: gestrichener Täfer  
Umluftcheminée

## Qualitäten

Die Liegenschaft weist eine durchschnittliche Standortqualität auf. Die Liegenschaftsqualität kann als überdurchschnittlich bezeichnet werden.

### *Nutzbarkeit*

Grundrissqualität: gut / Flexibilität: gut  
Erschliessung / Parkierung: überdurchschnittlich  
Nebenträume / überdurchschnittlich

### *Standard*

Raumverhältnisse: gut  
Materialisierung: Innencheminée, grosszügiges Bad, eigenes Waschen / überdurchschnittlich  
Technik: durchschnittlich

### *Zustand*

Wohnung in gepflegtem Zustand, Ausbau funktionstüchtig und nur schwach demodiert.

Für die Wohnung müsste bei einem Kauf mit keinen zusätzlichen Investitionen gerechnet werden.

## Renovationen

1995

Totalsanierung und Begründung Stockwerkeigentum

2015

Neue Küchengeräte, Waschmaschine, Innenanstrich inklusive Decke, Laminat-Bodenbeläge, Fenster, Waschtische in Bädern

2019

Küchenerneuerung, Innenanstriche und Bodenbeläge

geplant ist der Ersatz der Wendeltreppe durch eine komfortablere Treppe.

Kein Erneuerungsfonds vorhanden.

## Raumprogramm

Osteitige Aussentreppe bis zum OG; vom OG bis DG: Wendeltreppe

Terrasse

4 1/2-Zimmer-Wohnung mit

Wohnungstür

Vorraum/Garderobe

Gang

Kinderzimmer

Elternzimmer

Korridor mit Büro-Ecke

Wohnzimmer mit Umluft-Cheminée und Ausgang zum westseitigen Balkon

Essbereich

Küche, U-Form, massivholz, normaler Standard

Bad mit grosser, runden Wanne, WC und Doppelwaschtisch

Dusche mit WC, Waschtisch und WM

Büro

Estrichklappe, Auszugsleiter

Estrich

## Zahlen/Fakten

Baujahr: 1969/1995

Wohnfläche exklusive Balkon/Terrasse: ca. 130 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis 520'000

für Wohnung + Kellerraum + Kellerabteil + Garage + 2 Aussenabstellplätze

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.