

## BESCHRIEB

### Liegenschaft

Einfamilienhaus mit Garage und Doppelcarport  
Schützenstrasse 3a  
8580 Sommeri

### Macrolage

Sommeri ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Sommeri zählt 565 Einwohner (2017), verteilt auf 221 Haushalte (2016); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.5 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 4 Personen. 26.6% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 41.9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 31.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 62 Betriebe mit 507 Beschäftigten weist die Gemeinde Sommeri im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 0 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 9 Beschäftigten seit 2011. Von den 313 vollzeitäquivalenten Stellen sind 25.4 (8%) im 1. Sektor, 77.6 (25%) im Industrie- und 210.1 (67%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Sommeri aus erreichbaren Zentren sind Romanshorn (11 Min.), Arbon (16 Min.) und Kreuzlingen (17 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (17 Min.), Arbon (33 Min.) und Frauenfeld (36 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2016 einen Bestand von 265 Wohneinheiten auf, wovon 83 Einfamilienhäuser und 182 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 31.3% im landesweiten Vergleich (22.4%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 3 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 1.38% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 6.04% im landesweiten Vergleich (1.45%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 16 Wohneinheiten, wovon 25% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Sommeri von einer Zusatznachfrage von 35 Wohnungen (pro Jahr: 2) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 7'230 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 5'975 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 160 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 435 - 640 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 670 - 1'060 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberthurgau um 63.9% zugelegt (Bauland für EFH: 176.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 87.7% (Bauland für MFH mit EWG: 421.6%). Der Markt der Gemeinde Sommeri ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

## Microlage

Die Liegenschaft befindet sich mitten in Sommeri am Ende einer Sackgasse. Sie profitiert von einer Lage mit guter Besonnung, Fernblick gegen Norden und nur wenig Lärmimmissionen, wobei zu bemerken ist, dass die Parzelle west- und nordseitig direkt an die Schulanlage/Sportplatz grenzt.

Ca. Distanzen:

40 m zur Schule

100 m zur Gemeindeverwaltung

180 m und zur Bushaltestelle Sommeri-Kirche

2 km zum Bahnhof Amriswil und zum Einkauf

Erschliessung ÖV / unterdurchschnittlich

Infrastruktur: unterdurchschnittlich

Wohnlage in Gemeinde: + Besonnung + Fernsicht wenig Verkehrslärm / gut

Distanzen Schulen / sehr gut

Wohnlage insgesamt / gut

## Grundstück / Umgebung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Garagenzufahrt und Hauseingang erfolgen über die Ostseite, der Garten erstreckt sich über die Süd- und Westseite.

Gut gepflegte Umgebung mit recht guter Intimsphäre.

Nordseite

Kellerabgang, Hinterausgang Küche und Waschküche, Rase, Bäume und Büsche und Zaun gegen den Sportplatz

Südseite

Carport, Rabatten mit Büschen, Rasen, Sitzplatz und Grillstelle

Westseite

Gedeckter Sitzplatz, Rasen, Platz für Liegestühle mit Kiesboden und Sichtschutz

Ostseite

Zufahrt, Vorplatz, Hauseingang und Parkierung

Das Grundstück befindet sich in der Dorfzone D.

Die Zone D legt eine Ausnutzungsziffer von 0.6 fest.

Weder im Grundbuch, noch im ÖREB (Auskunft vom 01.11.2018) ist ein entsprechender Eintrag vermerkt; wir gehen daher davon aus, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenplan für Altlasten aufgeführt ist.

## Konstruktion

Freistehender, 1.5-geschossiger Massivbau mit ostseitig angebaute Garage und Carport  
2-Schalen-Mauerwerk mit verputzten Aussenfassaden  
Unterkellert, Kellerumfassungen Beton  
Satteldach mit Quergiebel, isoliert und ausgebaut, darüber Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer  
Wärmeerzeugung über Natura-Erdsondenheizung und Schwedenofen  
Wärmeverteilung über Radiatoren mit Thermostaten und Bodenheizung in Bädern  
Warmwasser über Elektroboiler, Buma, 410 l, 2010  
Kunststoff-IV-Fenster und Alu-Jalousieläden mit beweglichen Lamellen und teils Rollläden mit elektrischem Antrieb  
Knickarm-Sonnenstore beim gedeckten Sitzplatz

### EG

Bodenbeläge: Platten und Laminat im Büro-EG  
Wände: Abrieb  
Decken: Weissputz

### DG

Bodenbeläge: Laminat und Platten im Bad  
Wände: Abrieb  
Decken: Täfer

### Garage

Sektionaltor mit elektrischem/Funk-Torantrieb

### Carport

Holzkonstruktion mit Flachdach, auf 2 Seiten mit horizontaler Lattung

### Umgebung

Rasenroboter

## Qualitäten/Bauzustand

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

### Nutzbarkeit

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

### Standard

Raumverhältnisse überdurchschnittlich  
Materialisierung überdurchschnittlich  
Technik überdurchschnittlich (Erdsondenheizung, Schwedenofen)

### Zustand

Liegenschaft in gut gepflegtem Zustand, Geräte funktionstüchtig und Ausbau zeitgemäss.  
Bei einem Bezug muss mit keinen grösseren Kosten gerechnet werden.

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren getätigt:

2010 Warmwasserboiler

2012 Bodenbeläge (Laminat) im Dachgeschoss, neuer Kühlschrank

2016 Waschtisch im Bad-DG

## Raumprogramm

### UNTERGESCHOSS

Aussenabgang  
Gang  
Heizungsraum  
Hobbyraum  
Kellerraum

### ERDGESCHOSS

Haustür  
Entrée mit Zugang zu Veloraum, Waschküche mit separater Aussentür + Garage  
Dusche mit WC und Waschtisch  
Gang/offenes Treppenhaus  
Esszimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz West  
Offene Küche mit Theke, U-Form mit Granitabdeckung, guter Standard, mit Ausgang zur Nordseite  
3 Tritte tiefer: Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang zum Sitzplatz Süd  
Büro

Doppelcarport, kann wegen seiner Höhe auch für Parkierung von Wohnmobilen/Wohnwagen genutzt werden.

### DACHGESCHOSS ausgebaut bis in den Giebel

Offene Treppe  
Spielecke + Galerieraum (zu EG hin offen)  
Bade mit Eckwanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch  
Kinderzimmer  
Elternzimmer  
Kinderzimmer

## Zahlen/Fakten

Parzelle 199, Plan 3, Niedersommeri  
Parzellenfläche 1'026 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1999  
Kubatur TGVA 1'118 m<sup>3</sup>  
Netto-Wohnflächen  
UG 54 m<sup>2</sup>  
EG 130 m<sup>2</sup> Wohnen+ Waschen + Garage (ohne Treppe)  
..DG 73 m<sup>2</sup> (ohne Treppe)

Verkaufspreis : CHF 1'200'000  
oder dem Meistbietenden  
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.