

2-Familienhaus mit guter Grundsubstanz und Ausbaupotential

BESCHRIEB

Adresse

Kradolfstrasse 18
8583 Sulgen

Zahlen

Baujahr: 1910
Renovationen: 1994 + 2009
Kubatur gemäss TGVA 1'037 m³
Parzellengrösse 472 m²

Verkaufspreis CHF 595'000
Verschreibungskosten je zur Hälfte

Vermietung

Die Wohnung im Erdgeschoss wird für brutto CHF 900/Monat fremdvermietet, alles Andere wurde von der Eigentümerin selbst genutzt.

Makrolage

Sulgen ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Industriegemeinde» im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Sulgen zählt 3'869 Einwohner (2018), verteilt auf 1'599 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 41 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 18.3% der Haushalte im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 37.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 44.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 265 Betriebe mit 2'279 Beschäftigten weist die Gemeinde Sulgen im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 9 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 225 Beschäftigten seit 2011. Von den 1'805 vollzeitäquivalenten Stellen sind 71.7 (4%) im 1. Sektor, 1'130 (63%) im Industrie- und 602.8 (33%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Sulgen aus erreichbaren Zentren sind Kreuzlingen (15 Min.), Romanshorn (20 Min.) und Wil (SG) (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (15 Min.), Frauenfeld (24 Min.) und Arbon (28 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 1'813 Wohneinheiten auf, wovon 555 Einfamilienhäuser und 1'258 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 30.6% im landesweiten Vergleich (22.2%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 42 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 2.69% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 2.43% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 44 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 86% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Sulgen aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 390 Wohnungen bis 2035 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2019) bei den EFH bei 7'659 CHF/m², bei den EWG bei 5'100 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 180 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 540 - 670 CHF/m² und für ein typisches MFH 350 - 620 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 400 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 74.5% zugelegt (Bauland für EFH: 199.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 89.9% (Bauland für MFH mit EWG: 409.4%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 17.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 522.7%). Der Markt der Gemeinde Sulgen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 24.09.2019

Mikrolage

Die Liegenschaft liegt im Süden von Kradolf direkt an einer stark befahrenen Hauptstrasse. Die Besonnung ist gut, die Distanzen eher gering, jedoch sind die Immissionen der Kradolferstrasse recht hoch. Es ist aber zu bemerken, dass sich der Garten von der Strasse abgewandt, gegen Westen orientiert.

Distanzen

ca. 400 m zum Bahnhof

ca. 500 m zum Einkauf

ca. 600 m zur Schule

Wohnlage in Gemeinde / unterdurchschnittlich

Erschliessung / durchschnittlich

Schule, Einkauf und ÖV in Gegend / überdurchschnittlich

Infrastruktur: diverse Einkaufsmöglichkeiten im Ort / überdurchschnittlich

Konstruktion

Freistehender, 2 1/2-stöckiger Massivbau mit Betonsockel

Fassaden hinterlüftet mit Eternitschindelschirm

Unterkellert, Kellerumfassungen Beton, Decken mit Holzbalkenlagen

Satteldach mit Erker gegen die Ostseite, isoliert, Falzziegeleindeckung,

Spenglerarbeiten in Kupfer

Warmwasser über Gasboiler und Gas-Durchlauferhitzer

Heizung über Ölofen, 2 Kunststofftanks à 1000 l im Keller

KEINE Wärmeverteilung

Kunststoff-IV-Fenster, Alu-Fensterläden und Sonnenstore auf der Westseite

Bodenbeläge: Teppich, Laminat, Novilon und Tannenriemen

Wände: Verputz, Täfer und Tapeten

Decken: Gips, Weissputz und Täfer

Garage

Eternitkonstruktion mit Pultdach

Bauzustand

Die Liegenschaftsqualität kann als durchschnittlich bezeichnet werden (gute Hülle und Substanz, Innenausbau mit Ausbaupotential).

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: durchschnittlich

Flexibilität: überdurchschnittlich (viele nichttragende, einfach demontierbare Wände)

Erschliessung: durchschnittlich / Zufahrt: durchschnittlich

Nebenträume: gut / 2. Obergeschoss und Estrich mit grossem Ausbaupotential

Standard

Raumverhältnisse: durchschnittlich, normal grosse Zimmer, Materialisierung: unterdurchschnittlich

Technik: mässig, keine Heizverteilung, einfache Warmwasseraufbereitung

Zustand

Die Aussenhülle wurde aufwendig saniert und auch sonst macht die Liegenschaft einen gut gepflegten Eindruck. Der Ausbau ist (ausser der Küche im OG) funktionstüchtig, aber stark demodiert. Die Umgebung ist gut unterhalten und bietet einen Sitzplatz mit recht guter Intimsphäre.

Folgende grössere Investitionen wurden in den Jahren getätigt:

1994

Fassaden, Fenster, Einfassungen, Fensterläden, Dach, Isolation, Spenglerarbeiten, Ausbau der EG-Wohnung.

2009

Küche im Obergeschoss

Grundstück

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2.

Die Zone legt eine Ausnutzungsziffer von 0.60 und 0.50 bei einer Wohnnutzung von über 75% fest.



Die Liegenschaft ist nicht im elektronischen Kataster der belasteten Standorte ersichtlich (elektronische Abfrage vom 24.09.2019). Aufgrund der Abfrage und der Nutzung als Wohnhaus, gehen wir davon aus, dass das Grundstück nicht belastet ist.

Umgebung

Gepflegte Umgebung mit westseitigem, altem Baumbestand, Rasen, Grillstelle, Pergola, Büschen und Nutzgarten.

Auf der Südseite befindet sich die Garagenzufahrt/Garage, der Hauseingang erfolgt über die Nordseite, das Haus grenzt ostseitig an die Kradolferstrasse.

Raumprogramm

UG

Treppe

Kellerraum/Werkstatt

Waschküche mit WM, Tumbler und Aussenaufgang

Kellerraum mit Öltank, Abtrennung durch Holzlattung und weiterer Kellerraum

EG

Hausaufgang

Windfang

Haustür

Treppenhaus

Tür zu einzeltem Zimmer

Wohnungstür

Gang

Bad mit Wanne, WC und Waschtisch

Ankleidezimmer

Holzküche mit Kunstharzabdeckung, U-Form, einfacher Standard, mit

Essgelegenheit

Wohnzimmer

Schlafzimmer

im Zwischengeschoss, kleiner Abstellraum

1. OG

Treppenhaus

Wohnungstür

Gang

Zimmer

Bad mit Wanne, WC, Waschtisch, WM, Tumbler und Ausgang zum Balkon West

Küche mit Kunstharzabdeckung, U-Form, normaler Standard, mit Essgelegenheit

Wohn- Esszimmer

Elternzimmer

im Zwischengeschoss, kleiner Abstellraum

DG

nicht ausgebaut

Treppenaufgang

Tür

Gang

Verschiedene Zimmer und ehemalige Küche

Zahlen/Fakten

Baujahr: 1910
Renovationen: 1994 - 2009
Kubatur gemäss TGVA 1'633 m³
Kubatur gemäss TGVA 1'037 m³
Parzellengrösse 472 m²

Verkaufspreis CHF 595'000
Verschreibungskosten je zur Hälfte

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.