

## BESCHRIEB

### Objekt

2 Einfamilienhäuser mit Doppelgarage  
Kreuzlingerstrasse 87 (Haus Ost) + 87a (Haus West)  
8580 Amriswil

### Zahlen + Fakten

Baujahr: 1998  
Renovation: 2019  
Kubatur gemäss TGVA 1'798 m<sup>3</sup>  
Parzellengrösse ca. 1038 m<sup>2</sup>

Nettowohnflächen:

- Haus West ca. 111 m<sup>2</sup> (ohne Keller)
- Haus Ost ca. 153 m<sup>2</sup> (ohne Keller und ohne Estrich)

Verkaufspreis CHF 1'550'000  
Verschreibungskosten je zur Hälfte

### Makrolage

8580 Amriswil liegt im Bezirk Arbon, im Kanton Thurgau.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Amriswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.6% pro Jahr auf 14'211 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020).

Die Steuerbelastung liegt bei 12.2% (Kanton: 11.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 6.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2021).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.2% verändert (Kanton: +15.0%).

## **Mikrolage**

Die Liegenschaft liegt an erhöhter Lage, ganz im Westen von Amriswil.

Das Grundstück grenzt ostseitig an die Kreuzlingerstrasse, welche zu Stosszeiten einigen Immissionen verursacht. Hingegen profitiert es von einer freien Fernsicht gegen die westseitige Landwirtschaftszone und einer unverbaubaren Südseite. Zusätzlich gewinnt die Liegenschaft durch eine sehr gute Besonnung und kurzen Distanzen zu ÖV, Einkauf und Kindergarten/Schule.

ca.-Distanzen

80 m zum Bahnhof Oberaach

600 m zum Einkauf (Migros, Aldi, Landi etc.)

800 m zur Schule/Kindergarten

1,2 km ins Ortszentrum

Erschliessung ÖV: Bahnhof / gut

Infrastruktur / gut

Wohnlage: - Hauptstrasse, + gute Besonnung, + freie Sicht / überdurchschnittlich

Distanzen Schulen/Kindergarten / überdurchschnittlich

Wohnlage insgesamt / überdurchschnittlich (weil sich die Hauptstrasse auf der Ostseite befindet)

## **Sanierung**

Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg umfassend unterhalten und erneuert und macht heute einen guten Eindruck.

2019 wurde die Heizung und die Warmwasseraufbereitung ersetzt

## **Bauzustand + Qualität**

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

### *Nutzbarkeit*

Grundrissqualität: überdurchschnittlich/ Flexibilität: gut

Erschliessung: Parkierung: gut

Nebenräume: überdurchschnittlich

### *Standard/Eigentum*

Raumverhältnis: überdurchschnittlich

Ausbau: überdurchschnittlich

Technik: durchschnittlich

### *Zustand*

Die Liegenschaft macht einen gepflegten Eindruck und es konnten keine nennenswerten Bauschäden festgestellt werden. Der Ausbau ist wertig und nachhaltig erstellt worden und kann im derzeitigen Zustand genutzt werden.

## Grundstück

Grundbuch: Nr. 4461 Amriswil

Grundstück Nr. 6024

Flurname: Plan-Nr. 76

Schrofe

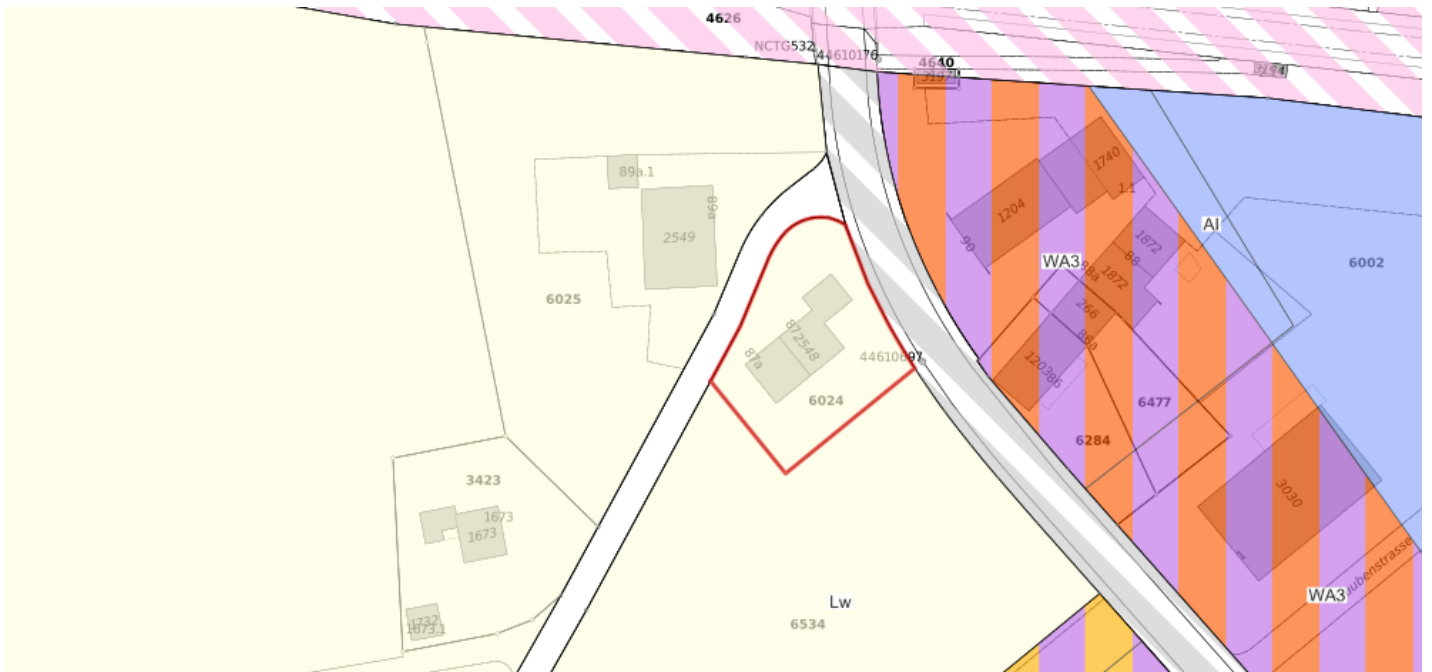
1'038 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 061.2548, Kreuzlingerstrasse 87a 8580 Amriswil [78 m<sup>2</sup>]

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 061.2548, Kreuzlingerstrasse 87 8580 Amriswil [121 m<sup>2</sup>]

Gartenanlage [839 m<sup>2</sup>]

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Landwirtschaftszone



Es wurde aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen, was eine Verkäuflichkeit für jedermann möglich macht.

## Umgebung

Gepflegte Umgebung mit Rasen, Blumenbeeten, Hecken, gedeckten Sitzplätzen, Biotop, Gartenhaus und Bäumen

## **Konstruktion**

Freistehender 2-schaliger Massivbau und Stahlbeton im Keller  
Fassaden verputzt und Holzschalung im Dachbereich  
unterkellert, Umfassungen Beton  
Zwischenböden Beton  
Satteldach, isoliert und westseitig ausgebaut, darüber Falzziegeleindeckung  
Spenglerarbeiten in Kupfer  
Heizung über Gasheizung, Vaillant, 2019  
Wärmeverteilung über Bodenheizung und Radiatoren  
Warmwasser über Brennwald Kombiboiler, 300 l, 2019  
Kunststoff-IV-Fenster, Alu-Fensterläden und Alu-Rollläden  
Bodenbeläge: Platten, Parkett, Vinyl und Teppiche  
Wände: Abrieb  
Decken: Weissputz und Täfer (lasiert und natur)

Küchen mit Granitabdeckungen

## **Raumprogramm**

### **UG**

*Wohnhaus Ost*  
Treppenabgang-Vorraum  
Keller mit Naturboden (ideal für Wein)  
Gang mit Aussenaufgang  
Schutzraum  
Bastelraum  
Disponibelraum

### *Wohnhaus West*

Treppenhaus-Gang  
Keller-/Bastelraum mit Waschen  
Keller mit Tonboden

### **EG**

*Wohnhaus West*  
Eingang/Garderobe  
Treppenhaus  
WC/Waschtisch  
Küche, U-Form, Massivholz mit Granitabdeckung  
offener Essbereich  
Wohnzimmer mit Ausgang zum westseitigen, gedeckten Gartensitzplatz

*Wohnhaus Ost*

Hauseingang

Entrée mit Einbauschränken

Büro mit Einbauschränken

Treppenhaus

WC/Waschtisch

Wohnzimmer mit Ausgang zum südseitigen, gedeckten Sitzplatz

Waschküche mit WM/Tumbler, Einbauschränken und separatem Ausgang

und internem Zugang zur Doppelgarage

Küche, U-Form, Massivholz mit Granitabdeckung und Esszimmer mit Ausgang zum südseitigen, gedeckten Sitzplatz

**OG**

*Wohnhaus West*

Treppenhaus

Vorraum mit Einbauschränken

Elternzimmer mit Ausgang zum Balkon West

Bad mit Dusche, WC, Wanne und Doppelwaschtisch

*Wohnhaus Ost*

Treppenhaus

Vorraum mit Einbauschränken

Kinderzimmer

Büro mit Einbauschränken

Elternzimmer mit Ausgang zum Balkon Süd

Bad mit Dusche, WC, Wanne und Doppelwaschtisch

Kinderzimmer mit Ausgang zum Balkon Süd

**DG**

*Wohnhaus West*

Treppenhaus

Gang

grosses Dachzimmer (30 m<sup>2</sup>)

Disponibelraum

*Wohnhaus Ost*

Treppenhaus

Gang

Heizungsraum

grosser Estrich (72m<sup>2</sup>) mit hohem Nutzungspotential

## 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.

Alle Angaben ohne Gewähr