

BESCHRIEB

Wohn- und Geschäftshaus, Amriswilerstrasse 5, 8570 Weinfelden mit

5 Wohnungen + kleinem Bistro + Coiffeur-Lokal + Studio/Büro + Einliegerwohnung + Freizeit/Sitzungsraum + 2 Garagen (Aussenparkplätze können gegenüber dazu gemietet werden)

Macrolage

8570 Weinfelden liegt im Bezirk Weinfelden, im Kanton Thurgau.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Weinfelden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 11'893 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022).

Die Steuerbelastung liegt bei 11.1% (Kanton: 11.2%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2023).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.9% verändert (Kanton: +24.3%).

Microlage

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage an einer normal befahrenen Hauptstrasse.

Sie profitiert von einer guten Besonnung und kurzen Distanzen.

ca. Distanzen:

80 m zum Einkauf (Migros)

120 m zur Bushaltestelle Weinfelden-Felsenstrasse

130 m zur Schule

150 m ins Ortszentrum

450 m zum Bahnhof

5 km zur Autobahn

60 km nach Zürich

Erschliessung ÖV, Bahnhof / gut
Infrastruktur / gut
Wohnlage in Gemeinde / durchschnittlich
Distanzen Schulen / gut
Wohnlage insgesamt / überdurchschnittlich

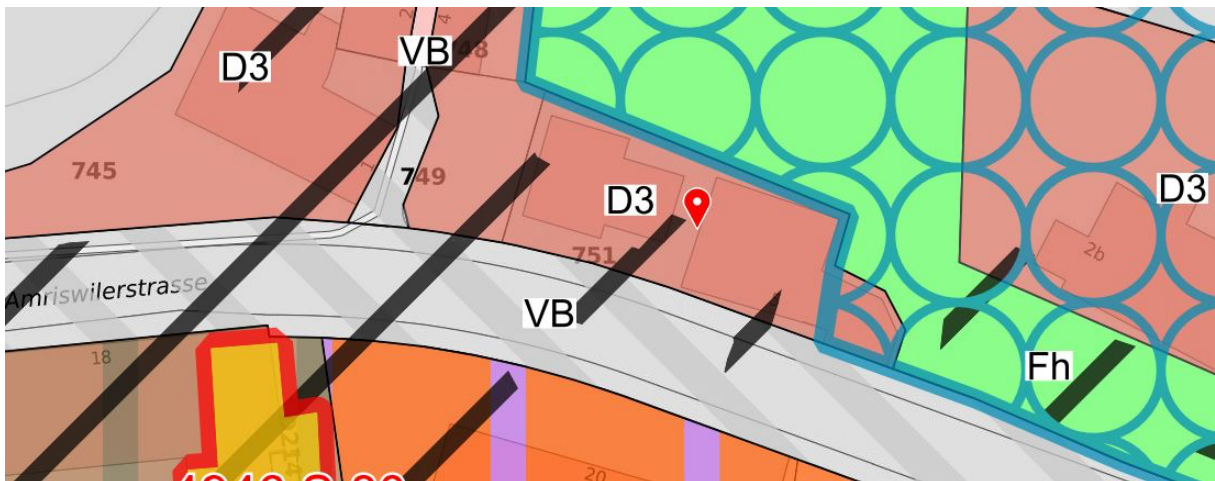
Grundstück / Umgebung

Das längliche, rechteckige Grundstück ist erschlossen und eben.

Hauszugänge, Garagen und Parkierung erfolgen über die Südseite. Auf der Nordseite grenzt das Haus (teilweise) unmittelbar an den angrenzenden Fels.

Die Parzelle befindet sich in der 3-geschossigen Dorfzone D3 mit überlagernder Gefahrenzone und Zone für archäologische Funde.

Diese Zone legt KEINE Geschossflächenziffer (GFZ) vor.



Gemäss GIS sind keine Altlasten vorhanden und wird im GIS denkmalpflegerisch als wertvoll eingestuft.

Konstruktion

Der Hauptbau in der Mitte wurde westseitig und ostseitig je 1-geschossig angebaut

Hauptteil Mitte ist ein 5-geschossiger Massivbau mit ausgebautem Dachstock

Fassaden verputzt und vertikale Holzschalung

Unterkellert, Kellerumfassungen Beton und Fels

Satteldach mit Unterdach, isoliert und ausgebaut, darüber

Biberschwanzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Gedeckte Terrasse mit Flachdach

Anbau West ist ein 1-geschossiger Massivbau mit ausgebautem Dachstock

Fassaden verputzt

Unterkellert, Kellerumfassungen Beton und Fels

Satteldach mit Unterdach, isoliert und ausgebaut, darüber Falzziegeleindeckung,

Spenglerarbeiten in Kupfer

Gedeckte Terrasse mit Flachdach

Anbau Ost ist ein 1-geschossiger Massivbau mit ausgebautem Verbindungsbau und teilgedeckte Terrasse

Fassaden verputzt und vertikale Holzlattung

Unterkellert, Kellerumfassungen Beton und Fels

Pultdach mit Unterdach, isoliert und ausgebaut, darüber Falzziegeleindeckung,

Spenglerarbeiten in Kupfer

Gedeckte Terrasse mit Flachdach

Ausbau

- Holz-IV-Fenster und Holz-Fensterläden

- überwiegend Plattenböden, teils Laminat und Betonboden im Wohnteil Anbau West

- Wände verputzt und Holz

- Decken Weissputz, Täfer und Holzdecken

- Küchen mit Kunstharz und Granitabdeckungen und Bäder üblicher Standard

- jede Wohnung mit WM/Tumbler

- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse

Technik

- Warmwasser und Heizung über Ölheizung, CTC Multi-Unit, 46 kW, älteren Datums

- Stahltank, 10'000 l im Tankraum

- Wärmeverteilung über Radiatoren mit Raumthermostaten

- Garagen mit elektrisch angetriebenen Sektionaltoren

Zustand/Renovationen

Die Bausubstanz ist in Ordnung und es konnten nur kleinere Baumängel festgestellt werden.

Die Liegenschaft wurde innen bis heute aufwändig renoviert und macht einen liebevoll erneuerten Eindruck.

Raumprogramm

Untergeschoss

Einliegerwohnung, unterer Teil
Technik- und Tankraum
Freizeitraum/Büro mit internem Aufgang zum Bistro

Erdgeschoss

Westteil
2 grosse Garagen mit interner Verbindung
Kellerräume für Mieter
2 Aussenparkplätze
oberer Teil Einliegerwohnung, Küche und Kellerabgang

Teil Mitte
Hauseingang
Coiffeur-Salon mit Labor und WC
Studio mit Bad/WC und Kochecke

Teil Ost
Bistro/Weinbar mit WC, Küche, Felsen-Weinecke und Kellerabgang

1. Obergeschoss

Treppenhaus
Grosse 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit 2-teilgedeckten Terrassen (eine über Anbau West) und Verbindungsbau und teilgedeckter Terrasse (über Anbau Ost)

Anbau West
Dachwohnung mit teilgedeckter Terrasse

2. Obergeschoss

3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

3. Obergeschoss

3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

4. Obergeschoss + Dachgeschoss

4 1/2-Zimmer-Maisonette mit oberem, ausgebautem Wohnteil und kleinem Balkon gegen den nordseitigen Fels

Zahlen/Fakten

Baujahr: 17 / 18 Jahrhundert

Parzellenfläche: 426 m²

Nettowohnfläche ohne Keller/Garagen: ca. 580 m²

Kubatur gemäss GVTG: 3'084 m³

Wert GVTG: CHF 3'031'000

mögliche Mietzinseinnahmen: CHF 132'000/Jahr

daraus resultierende Bruttorendite im Zustand heute: 5.28 %

Verkaufspreis: CHF 2'500'000

Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Erwerb: 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.