

BESCHRIEB

Objekt

Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus, Waldhofstrasse 4 in 9320 Frasnacht

Zahlen + Fakten

7.5 Zimmer-EFH mit Werkraum im Untergeschoss und kleinem Gartenhaus

Baujahr 1972

Kubatur gemäss GVTG 1'461 m³

Wert GVTG CHF 1'019'000

Parzellengrösse 703 m²

Nettowohnfläche EG + DG ca. 180 m²

Nettofläche Garage ca. 26 m²

Nettofläche Untergeschoss ca. 110 m² (inklusive Werkraum mit ca. 70 m²)

Verkaufspreis CHF 1'700'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

Bezug nach Vereinbarung

Makrolage

9320 Frasnacht liegt im Bezirk Arbon, im Kanton Thurgau.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Roggwil (TG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.8% pro Jahr auf 3'358 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022).

Die Steuerbelastung liegt bei 11.3% (Kanton: 11.2%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2023).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +18.6% verändert (Kanton: +26.4%).

Mikrolage

Das Grundstück befindet sich an der Waldhofstrasse 4 in Frasnacht, nahe dem Bodensee.

Die Liegenschaft ist ca. 50 m von der Amriswilerstrasse entfernt und orientiert sich von dieser weg, gegen Süden und Westen in das Einfamilienhausquartier hinein. Sie profitiert daher von einer recht ruhigen Lage mit guter Besonnung und kurzen Verkehrsdistanzen.

ca.-Distanzen:

- 100 m zur Bushaltestelle Steinelo, Sternen
- 150 m zur ersten Einkaufsmöglichkeit (Landi)
- 200 m zur Autobahneinfahrt, Arbon West
- 700 m zum Bodensee

- 2 km ins Stadtzentrum von Arbon
- 3 km zum Bahnhof Arbon
- 15 km St. Gallen
- 23 km nach Kreuzlingen / Konstanz

100 km nach Zürich

Grundstück

Grundbuch: Roggwil TG

Grundstück Nr. 1640
Plan Nr. 55, Waldhof

703 m²

Wohnhaus mit Nebengebäude Assek.Nr. 510.276, Waldhofstrasse 4, 9320 Frasnacht [167 m²]
Gebäude [167 m²], Strasse/Weg [35 m²], übrige befestigte Fläche [501 m²]

Das rechteckige Grundstück ist eben und erschlossen.

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2.

Für die Zone W2b besteht eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.9.



Gemäss GIS ist die Liegenschaft frei von Altlasten und ist nicht im Hinweisinventar der Denkmalpflege aufgenommen.

Bauzustand + Qualität

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

Zustand

Das Haus ist in einem gut gepflegten Zustand und es konnten keine Baumängel festgestellt werden.

Die ganze Anlage kann gut im derzeitigen Zustand genutzt werden und ist nur schwach demodiert.

Renovationen

Folgende, grössere Investitionen wurden in den letzten Jahren getätigt:

2011

Dachisolation, Eindeckung, Spenglerarbeiten, Schiefer-Fassade mit Isolation, Rollläden und Fenster im DG

2014

Küche

2021

Warmwasser und Heizung

Konstruktion

1.5-geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus

Massivbau im UG und EG, hinterlüfteter, isolierter Holzbau im DG

Fassaden EG: verputzt und DG mit Naturschieferplatten

unterkellert, Umfassungen Beton

Asymmetrisches Satteldach, isoliert und teilweise innen ausgebaut,
darüber Faserzementplatten, Spenglerarbeiten in Alu

Fenster:

EG: Holz-IV-Fenster, DG: Holz-Alu-IV-Fenster, Rollläden, teilweise mit elektrischem Antrieb

Technik

Heizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe, Hoval ultra source, 17.4 kW, 2020

Warmwasser über Wärmepufferspeicher, Hoval, 2021

Wärmeverteilung über Radiatoren und vermutliche lose verlegter Bodenheizung in Bädern

Ausbau Wohnen

Böden: Parkett und Platten

Wände: Abrieb, Täfer und Tapeten

Decken: Täfer, Holzkassetten und Verputz

Küche U-Form, Massivholz mit Granitabdeckung

Umluftcheminée im Wohnzimmer

Raumprogramm

Untergeschoss

Treppe

Vorraum

Waschküche/Trocknungsraum

Werkraum mit separatem Aussenzugang

ehemaliger Tankraum

Vorraum

Keller

Schutzraum

Heizungsraum

Erdgeschoss

gedeckter Hausaufgang

Hauseingang/Windfang

Vorraum/Garderobe/Treppenhaus

Gästezimmer

Büro mit Ausgang zum gedeckten Gartensitzplatz

Dusche/WC

Interner Zugang zur Garage

Küche, U-Form mit Essgelegenheit

Wohn- Esszimmer mit Umluftcheminée und Ausgängen zum Garten

Dachgeschoss
Treppenaufgang
Gang
Bad mit Wanne und Doppelwaschtisch
separates WC mit Waschtisch
3 Kinderzimmer
Elternzimmer
offene Spielecke
Schlupf

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Gute gepflegte Umgebung mit Sitzplätzen (einer davon gedeckt), Rasen, Bepflanzungen, kleinem Gartenhaus und Hecken

Zufahrt und Parkierung für mindestens 2 Fahrzeuge erfolgen über die Ostseite, der Hauszugang über die Nordseite.

Der Garten mit seinen Sitzplätzen erstreckt sich gegen Süden und Westen.

Fragen oder 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.