

## Objekt

Ein- oder Zweifamilienhaus, Gerbergasse 15 in 9320 Arbon

## Zahlen + Fakten

6-7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Unterkellerung

Baujahr: 1820/1830

Kubatur gemäss TGVA 754 m<sup>3</sup>

Parzellengrösse 145 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche ohne Keller ca. 130 m<sup>2</sup>

Wert GVTG: CHF 651'000

Verkaufspreis CHF 590'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

## Makrolage

9320 Arbon liegt im Bezirk Arbon, im Kanton Thurgau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Arbon hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 15'459 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022).

Die Steuerbelastung liegt bei 12.6% (Kanton: 11.4%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2023).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +22.4% verändert (Kanton: +19.2%).

## Mikrolage

Das Grundstück liegt im Norden der Altstadt an einer schwach befahrenen Quartierstrasse.

Die Liegenschaft ist ca. 130 m vom Bodensee entfernt, an einer recht ruhigen Lage und profitiert von kurzen Distanzen.

ca.-Distanzen:

Badi Arbon 60 m

Altstadt-Zentrum 150 m

erste Einkaufsmöglichkeit (Denner) 200 m

Bushaltestelle Arbon Schloss 220 m

Bahnhof Arbon 400 m

## Grundstück

Grundbuch Arbon  
Grundstück Nr. 92 ( CH742026771468 )

Flurname: Plan Nr. 27, Arbon

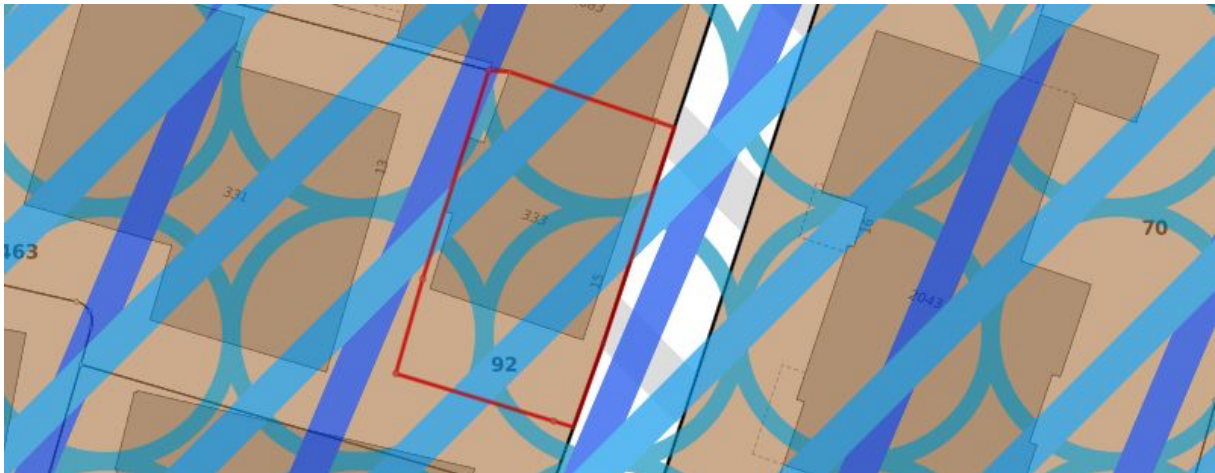
Grundstücksfläche 145 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Assek. Nr. 071.333, Gerbergasse 15, 9320 Arbon [90 m<sup>2</sup>] übrige befestigte Fläche [55 m<sup>2</sup>], Gebäude [90 m<sup>2</sup>]

Das rechteckige Grundstück ist eben und erschlossen.

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Altstadtzone und ist überlagert durch die Zone für archäologische Funde, Ortsbild- und Vorgartenschutzzone.

Für diese Zone besteht keine Ausnützungsziffer.



**Gemäss GIS ist die Liegenschaft frei von Altlasten und wird im Hinweisinventar der Denkmalpflege als bemerkenswert (2.-tiefste Stufe) eingestuft.**

### **Bauzustand + Qualität**

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

#### *Zustand*

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

Der Ausbau ist etwas demodiert, könnte aber ohne weitere Investitionen im derzeitigen Zustand von 2 Parteien genutzt werden.

### **Renovationen**

1999

wurde das Haus umfassend renoviert: Fassaden, Fenster, Spenglerarbeiten, Isolation, Dacheindeckung, Kellererweiterung, Heizung, Ausbau: wie Küchen, Bäder, Böden, Anstriche etc.

2009 Warmwasseraufbereitung

### **Konstruktion**

Freistehender 2-geschossiger Riegelbau mit massivem Unterbau

Fassaden: Verputzt und Eternitschindelschirm

Satteldach mit Gaube, Holzschindelunterzug, Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Unterkellert, Bollensteinaussenwände, Betonauffüllungen, Plattenboden und Holdbalkenlagen (isoliert)

Warmwasser über 300l-Kibernetik-Wärmepumpenboiler

Gasheizung Viessmann

Wärmeverteilung über Radiatoren mit Raumthermostaten

Holz-IV-Fenster, Holz-Fensterläden und Rollläden auf der Ostseite

Bodenbeläge: Riemen Teppich, Novilon und Platten

Wände: Abrieb, Täfer und Platten

Decken: Weissputz und Täfer

### **Raumprogramm**

UG

Kellerabgang

Vorraum/Warmwasseraufbereitung

Kellerraum mit Kellerabteilen und Aussenaufgang

*EG*

Haustür  
Vorraum, Waschküche/Abstellraum  
Heizungsraum  
Aufgang zu Büro  
Gang/Treppenhaus  
Wohnzimmer mit Schwedenofen  
Zimmer  
Forsterküche mit Essgelegenheit  
Bad mit Dusche und WC

*OG*

Treppenhaus  
Gang  
WC/Waschtisch  
Bad mit Dusche/Waschtisch  
kleine Forster-Küche mit Essgelegenheit  
3 Zimmer (eines davon mit Kachelofen)

*DG*

Treppenaufgang  
Dachzimmer beheizt  
Estrich mit Holzabteilen

**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.

alle Angaben ohne Gewähr