

### **Objekt**

6 ½-Zimmer-EFH mit Doppelgarage  
Kreuzlingerstrasse 87  
8580 Amriswil

### **Zahlen + Fakten**

Baujahr: 1998  
Renovation: 2019

Kubatur gemäss TGVA 1'205 m<sup>3</sup>  
Parzellengrösse ca. 650 m<sup>2</sup>

Nettowohnflächen ca. 153 m<sup>2</sup> (ohne Keller und ohne Estrich)

Verkaufspreis CHF 1'150'000  
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

Nebenträume: 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, noch abzugrenzender Teil der Parzelle 6024

Flurname: Plan-Nr. 76

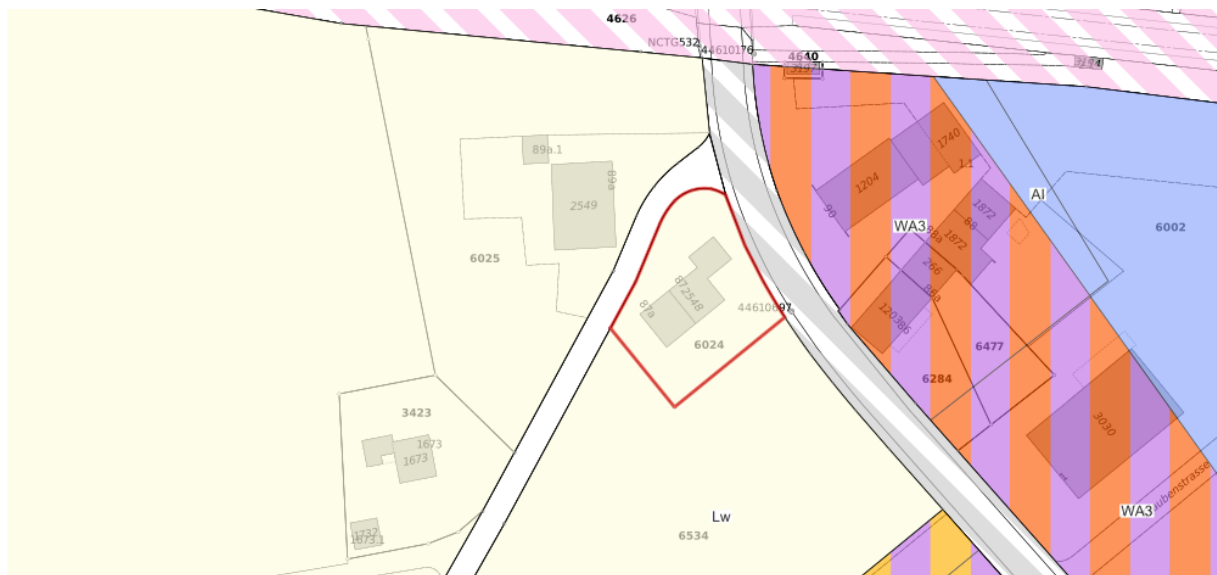
Schrofe

Ca. 650 m<sup>2</sup>

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

Gartenanlage [529 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, gedecktem Sitzplatz 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 und Teppiche  
Wände: Abrieb  
Decken: Weissputz und Täfer (lasiert und natur)

Küche: Massivholz mit Granitabdeckung

### **Raumprogramm**

#### **UG**

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

#### **EG**

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**

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**

Treppenhaus  
Gang  
Heizungsraum mit Sauna  
grosser Estrich (72m<sup>2</sup>) mit hohem Nutzungspotential

**weitere Infos**



Rufen Sie mich an: 071 414 41 00

oder mailen Sie mir: [dani@zimba.ch](mailto:dani@zimba.ch).

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung zu Verfügung.