

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 m³
Parzellengrösse ca. 1038 m²

Nettowohnflächen:

- Haus West ca. 111 m² (ohne Keller)
- Haus Ost ca. 153 m² (ohne Keller und ohne Estrich)

Verkaufspreis CHF 1'900'000
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

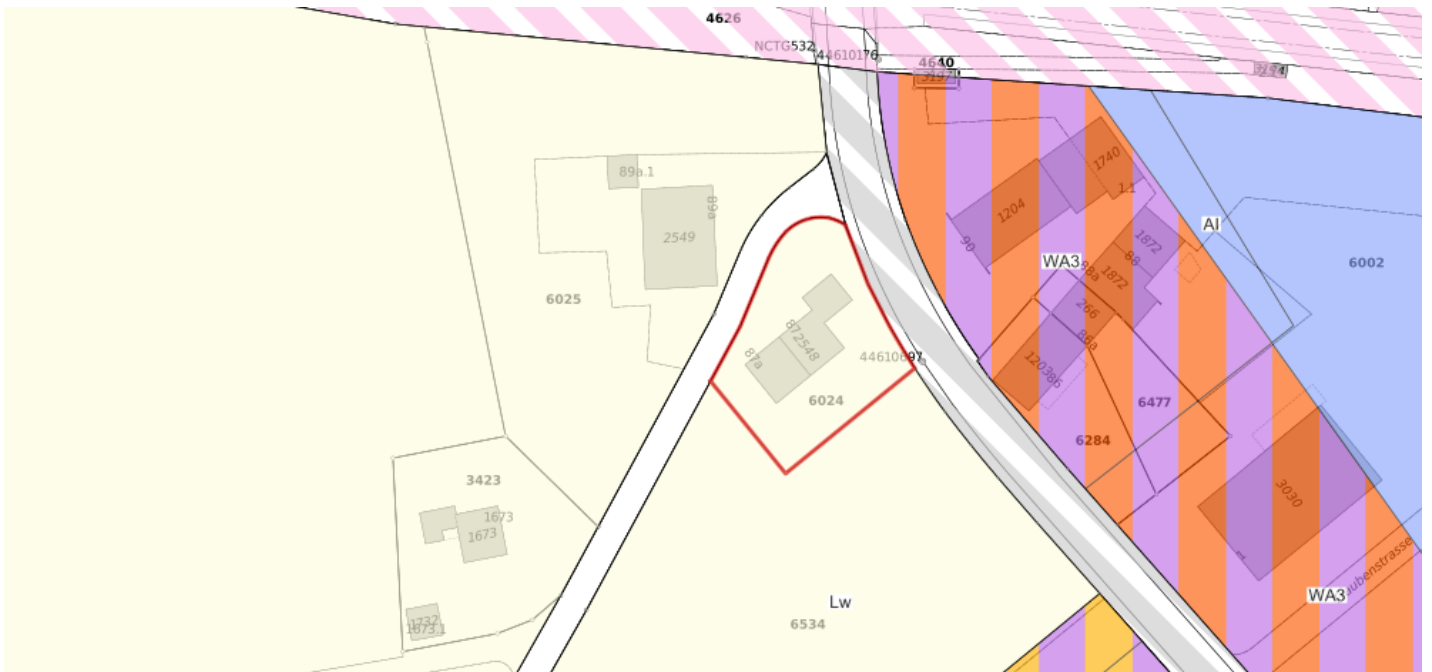
1'038 m²

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 061.2548, Kreuzlingerstrasse 87a 8580 Amriswil [78 m²]

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 061.2548, Kreuzlingerstrasse 87 8580 Amriswil [121 m²]

Gartenanlage [839 m²]

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 m²)

Disponibelraum

Wohnhaus Ost

Treppenhaus

Gang

Heizungsraum

grosser Estrich (72m²) 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