

BESCHRIEB

Makrolage

8280 Kreuzlingen liegt im Bezirk Kreuzlingen, im Kanton Thurgau.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Kreuzlingen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 22'521 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021).

Die Steuerbelastung liegt bei 11.6% (Kanton: 11.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2022).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.4% verändert (Kanton: +15.3%).

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im Südosten von Kreuzlingen, in einem gewachsenen EFH-Quartier am Ende einer Sackgasse.

Das Grundstück profitiert von einer sehr ruhigen Lage mit guter Besonnung und grenzt gegen Osten an die Freihaltezone und den dahinterliegenden Wald.

Distanzen sind kurz und können bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad bewältigt werden.

ca.-Distanzen

60 m zur Bushaltestelle Kreuzlingen, Käsbach

400 m zur Schule

500 m zur ersten Einkaufsmöglichkeit

800 m zum Bodensee und Jachthafen

1.5 km ins Stadtzentrum

1.8 km nach Konstanz

Konzeption

Freistehendes 1- bis 2-Familien-Schwörer-Haus mit Einliegerstudio und doppelter Unterkellerung.

Diese Liegenschaft wäre optimal nutzbar als grosses Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus.

Sanierungen

Die Liegenschaft wurde über die Jahre hinweg fachgerecht instandgehalten.

Bauzustand + Qualität

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

Nutzbarkeit

Grundrissqualität: überdurchschnittlich / Flexibilität: gut

Erschliessung: Parkierung: gut

Nebenträume: Keller mit diversen Nebenräumen und Garagen: sehr gut

Standard/Eigentum

Raumverhältnisse: überdurchschnittlich

Materialisierung: unterdurchschnittlich

Technik: unterdurchschnittlich

Zustand

Die Liegenschaft ist in einem sehr gut gepflegten Zustand und es konnten nur kleine Baumängel festgestellt werden. Der Ausbau ist jedoch grösstenteils aus dem Baujahr und entsprechend demodiert.

Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Parzelle 6308

Plan Nr. 105, Schrofe

965 m²

Wohnhaus Garage Assek.Nr. 396.758, Lärchenstrasse 9, 8280 Kreuzlingen [184 m²]

Gartenanlage [781 m²], Gebäude [184 m²]



Die Liegenschaft unterliegt keiner denkmalpflegerischen Auflagen und ist frei von Altlasten.

Das Grundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone 50

Die Zone W50 legt eine Ausnützungsziffer von 0.50 fest.

Umgebung

Liebevoll gepflegte, parkähnliche Umgebung mit grosszügigen Parkiermöglichkeiten, verschiedenen Sitzplätzen (mit guter Intimsphäre), Fusswegen und aufwendigen Bepflanzungen.

Konstruktion

Freistehender, 1- geschossiger Holzständerbau mit doppelter Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss

Mauerwerk verputzt und horizontale Holzlattung im Giebelbereich unterkellert, Umfassungen Beton.

Satteldach mit Gauben, isoliert und grösstenteils ausgebaut, darüber Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Gasheizung, 1992, Warmwasser über Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Bodenheizung und Radiatoren

Holz-IV-Fenster und Rollläden

Bodenbeläge: Laminat, Teppiche und Platten

Wände: Abrieb, Rauhfasertapeten und Täfer

Decken: Täfer, Abrieb und Pavatex

Raumprogramm

UG 2

Treppenabgang

WC mit Waschtisch

Schleuse

Schutzraum 1

Schutzraum 2

UG1

Treppenabgang

Vorraum

Gang

kleines Einliegerstudio mit

Küche, Dusche/WC, Wohnen und separatem Ausgang zum eigenen Gartensitzplatz

Abstellraum

Garage

Hobbyraum

Heizungsraum

Waschküche mit WM/Tumbler

Vorraum/Treppenabgang ins UG 2 und separatem Aussenaufgang

EG

Treppenaufgang, Haustür

Vorraum/Treppenhaus

Wohnungstür

Vorraum/Garderobe

Küche, U-Form

Esszimmer

Wohnzimmer mit Ausgang zum südseitigen Gartensitzplatz

Flur

WC/Waschtisch

Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch

Elternzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer mit Ausgang zum südseitigen Gartensitzplatz

DG

Treppe

Gang/Garderobe

Wohnzimmer und offenes Esszimmer mit Ausgang zur südöstlichen Loggia

halboffene Küche, L-Form

Flur

Bad mit WC, Doppelwaschtisch, Eckwanne und Dusche

Elternzimmer mit Schlupf

Büro mit Schlupf

Zahlen/Fakten

Parzellengrösse: 965 m²

Kubatur TGVA: 1'681 m³

ca.-netto-Flächen

Wohnfläche EG + DG: 190 m²

Keller 1 inklusive Garage + Studio: 160 m²

Keller 2: 110 m²

Baujahr: 1989

Verkaufspreis: CHF 1'990'000

Verschreibungskosten: Je zur Hälfte

Bezug: 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.

Alle Angaben ohne Gewähr