

# ROMANTISCHES BAUERNHAUS

## IDEAL FÜR KLEINTIERHALTUNG



6.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS  
HUNGERBÜHL 38 | 8099 SALMSACH





# LAGE

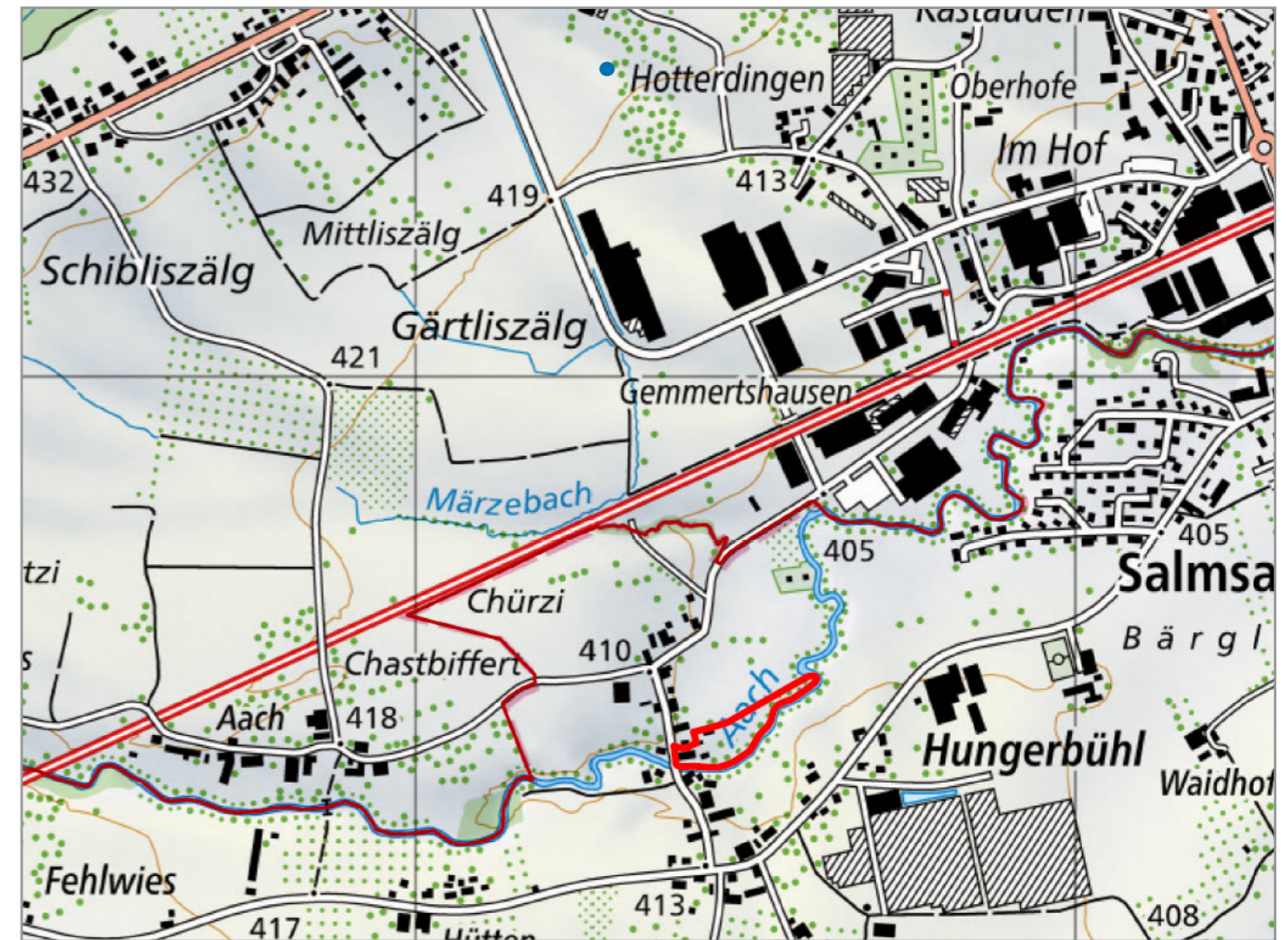
Hungerbüel ist eine Ortschaft in Salmsach, das gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil der kleinen Agglomeration Amriswil Romanshorn ist. Diese zählt 27'019 Einwohner (2020) und 11'890 Haushalte (2020). Die Gemeinde Salmsach selber hat 1'481 Einwohner (2020), verteilt auf 620 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 7 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 21.2% der Haushalte im Jahr 2019 zu den oberen Schichten (CH: 32.8%), 38.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (CH: 32%) und 40.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (CH: 35.2%). Zwischen 2017 und 2020 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 64 Betriebe mit 407 Beschäftigten weist die Gemeinde Salmsach im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 15 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 89 Beschäftigten seit 2012. Von den 327.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 140.8 (43%) im 1. Sektor, 73.5 (22%) im Industrie und 113.6 (35%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Salmsach aus erreichbaren Zentren sind Romanshorn (6 Min.), Arbon (10 Min.) und Rorschach (17 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (18 Min.), Arbon (27 Min.) und Rorschach (35 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2020 einen Bestand von 700 Wohneinheiten auf, wovon 251 Einfamilienhäuser und 449 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH Quote ist mit 35.9% im landesweiten Vergleich (21.6%) stark überdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 9 Wohnungen (2014 2019; das sind 1.44% des Bestandes 2014), ist die Leerstandsquote mit 3.14% im landesweiten Vergleich (1.54%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 22 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 12 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Gemeinde Salmsach aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 191 Wohnungen bis 2035 auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2021) bei den EFH bei 8'267 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'225 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 195 CHF/m<sup>2</sup>/a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 530 700 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'090 1'565 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 160 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS Region Oberthurgau um 89.7% zugelegt (Bauland für EFH: 254.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 116.9% (Bauland für MFH mit EWG: 572.3%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 10.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 388%). Der Markt der Ortschaft Hungerbüel ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.







# OBJEKT

Ehemaliges landwirtschaftliches Kleinheimwesen; langgezogener Baukörper mit einem Wohnteil und den für die Landwirtschaft nötigen Gebäudeteilen wie Scheune, Stall, Wagenschopf, Tenn etc. Zusätzlich weitere Nebenbauten, welche der Landwirtschaft dienen. Das Gebäude Vers.-Nr. 74 steht unter Schutz. Konventionelle Gebäudeeinteilung, zum Teil niedrige Raumhöhen. Nordsüdausrichtung des Hauptgebäudes mit einem zur Aach vorgelagerten Garten.

Langgezogenes Grundstück im Süden der Aach folgend. Ebenes Grundstück, welches im östlichen Teil überbaut ist, ansonsten Wiesland und Ufergehölz.

## Raumaufteilung

### Wohnhaus teils unterkellert

Erdgeschoss  
 ehemalige Mosterei  
 Disponibelraum  
 Werkstatt  
 Wagenschopf  
 Heizung/Waschküche

Erdgeschoss  
 Eingang/Korridor  
 Wohnküche  
 Stube und Nebenstube

Obergeschoss  
 Vorraum  
 Badezimmer  
 Bügelzimmer  
 vier Zimmer

Estrich

Total Wohnfläche ohne Neben- und Aussenräume ca. 125.0 m<sup>2</sup>

Garage für einen Personenwagen  
 Stall  
 Wagenschopf



Wohnzimmer



Küche



Korridor Obergeschoss









Ansicht Wohnhaus



Ansicht Stall



Ansicht Stall und Wohnhaus



Sicht auf Grundstück

## FACTS

Grundstück-Nr.	140
Wohnhaus Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Total	8'795.0 m <sup>2</sup>
Dorfzone 3+	1'053.0 m <sup>2</sup>
Wald	965.0 m <sup>2</sup>
Landschaftsschutz- und Landwirtschaftszone	6'777.0 m <sup>2</sup>
Neuwert GVA 2018	CHF 975'000.00
Marktansprache	CHF 1'280'000.00

### Schutzverordnung

Das Gebäude Nr. 74 gilt als wertvoll und wird im Hinweisinventar wie folgt umschrieben: Traufständig zur Aach stehendes getrecktes Vielzweckgebäude mit Quergiebel (ehemaliger Doppelhof). Von Holzschindeln verkleideter Fachwerkbau. Innenausstattung teilweise erhalten: Felderdecken, Riemenböden, handbehauene Deckenbalken, neuerer brauner Kachelofen.  
Gesamterscheinung 18./19. Jahrhundert, wahrscheinlich mit älterem Kern.





Ansicht Wohnhaus

## GRUNDSTÜCK

Verkauft wird, die im Situationsplan (Grundstück-Nr. 140) grün grundierte Fläche, welche ca. 1'053 m<sup>2</sup> umfasst. Der restliche Teil befindet sich in der Landwirtschaftszone und kann mit einer entsprechenden Erwerbsbewilligung zusätzlich erworben werden. Die definitive Grenzziehung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt.





Diese Unterlagen sind für den Empfänger bestimmt. Ein Anspruch auf Vermittlungsprovision besteht nicht. Das Angebot ist freibleibend, ein zwischenzeitlicher Verkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten. Diese Angaben dienen der allgemeinen Information, erfolgen ohne Gewähr und sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



TELAMON AG  
René Sproll  
Poststrasse 23  
CH-9001 St.Gallen  
Mobile +41 (0)79 215 18 78  
rene.sproll@sproll.immo