

EINFAMILIENHAUS AN BESTER LAGE



6.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS
SCHLOSSHALDENSTRASSE 8A | 8570 WEINFELDEN



LAGE

Weinfelden ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil eines Kerns ausserhalb von Agglomerationen im Kanton Thurgau. Die Stadt Weinfelden zählt 11'893 Einwohner (2022), verteilt auf 5'446 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 83 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 26% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 37.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 36.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Stadt Weinfelden weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'029 Betriebe mit 10'157 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 77 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'235 Beschäftigten seit 2012. Von den 7'638 vollzeitäquivalenten Stellen sind 71.5 (1%) im 1. Sektor, 1'632 (21%) im Industrie- und 5'934 (78%) im Dienstleistungssektor.

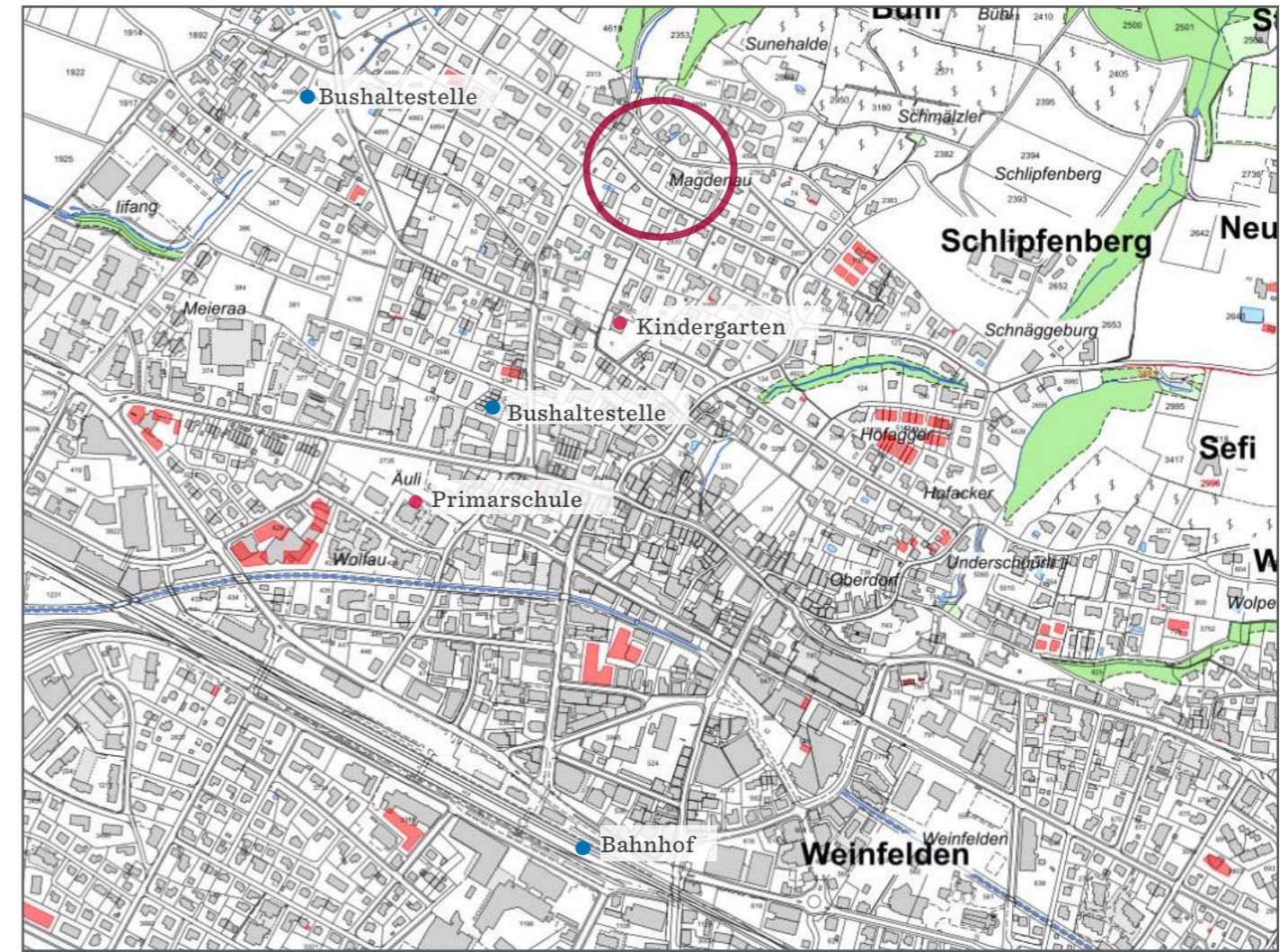
Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Weinfelden aus erreichbaren Zentren sind Kreuzlingen (16 Min.), Frauenfeld (18 Min.) und Wil (SG) (19 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Frauenfeld (12 Min.), Romanshorn (18 Min.) und Kreuzlingen (20 Min.).

Die Stadt weist Ende 2022 einen Bestand von 5'911 Wohneinheiten auf, wovon 1'232 Einfamilienhäuser und 4'679 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.8% im landesweiten Vergleich (21.3%) durchschnittlich.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Stadt Weinfelden aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 1'431 Wohnungen bis 2040 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2023) bei den EFH bei 9'837 CHF/m², bei den EWG bei 7'300 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 202 CHF/m²/a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 690 - 905 CHF/m² und für ein typisches MFH 775 - 1'460 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 195 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thurtal um 32.7% zugelegt (Bauland für EFH: 51%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 17.1% (Bauland für MFH mit EWG: 18.2%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 1.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -43.3%). Der Markt der Gemeinde Weinfelden ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.





OBJEKT

Das Einfamilienhaus befindet sich an Toplage in Weinfeldern. Die Zufahrt erfolgt über eine quartierinterne Erschliessungsstrasse ohne Durchgangsverkehr. Das Gebäude weist einen praktischen und funktionalen Grundriss auf mit einem geschossmässig getrennten Wohn-/Schlafbereich und einem guten Bezug von den Innen- zu den Aussenräumen. Vollständig unterkellert mit grosszügigen Nebenräumen sowie einer Autogarage mit direktem Zugang ins Haus. Rechteckiges, nach Südwesten abfallendes Grundstück mit pflegeleichter Umgebungsgestaltung und unverbaubarer Weitsicht über die Stadt Weinfeldern bis zum Alpstein.

Der Bahnhof, das Stadtzentrum mit 1000 m, der Kindergarten mit 400 m und die Primarschulen mit 650 m Entfernung sind in Gehdistanz zu erreichen.

Raumaufteilung

Untergeschoss

Garage mit Abstellplatz	31.9 m ²
Naturkeller	6.7 m ²
Waschküche und Heizung	14.3 m ²
Schutzraum	36.3 m ²
Korridor mit Treppe	14.2 m ²

Erdgeschoss

Eingangshalle	8.5 m ²
Gäste-WC	2.0 m ²
Küche	8.1 m ²
Essbereich	11.3 m ²
Wohnzimmer	23.7 m ²
Arbeitszimmer	12.9 m ²
gedeckter Sitzplatz	

Obergeschoss

Korridor	14.5 m ²
Elternschlafzimmer	16.3 m ²
Kinderzimmer	11.0 m ²
Kinderzimmer	12.0 m ²
Kinderzimmer	11.3 m ²
Badezimmer	12.5 m ²
Korridor	6.7 m ²



Entrée im Erdgeschoss



Wohn- und Esszimmer



Wohnbereich mit Cheminée



Wohnzimmer



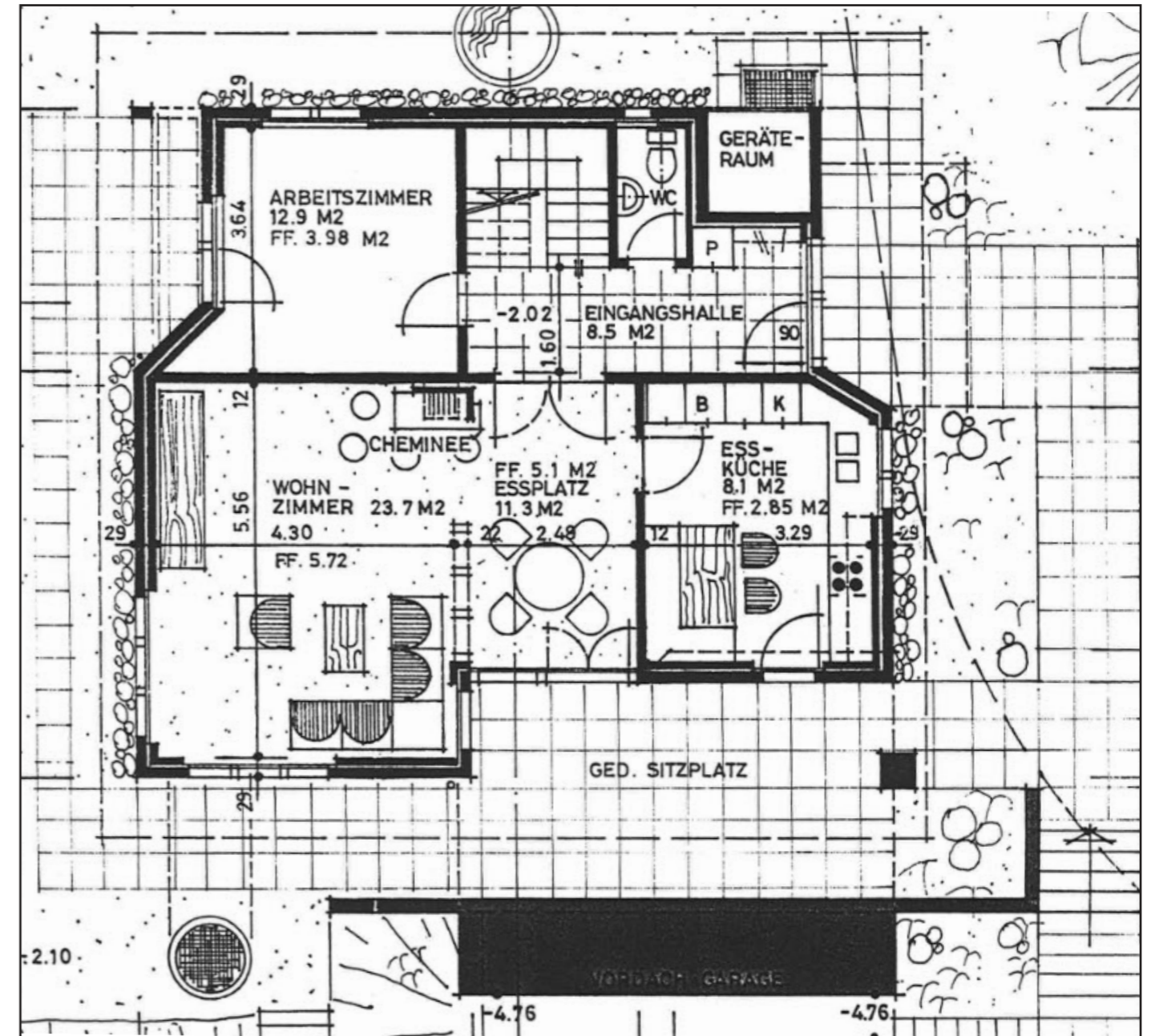
Wohnzimmer mit Sicht ins Entrée



Küche



GRUNDRISS EG





Korridor mit Treppenaufgang (rechts Gästetoilette)



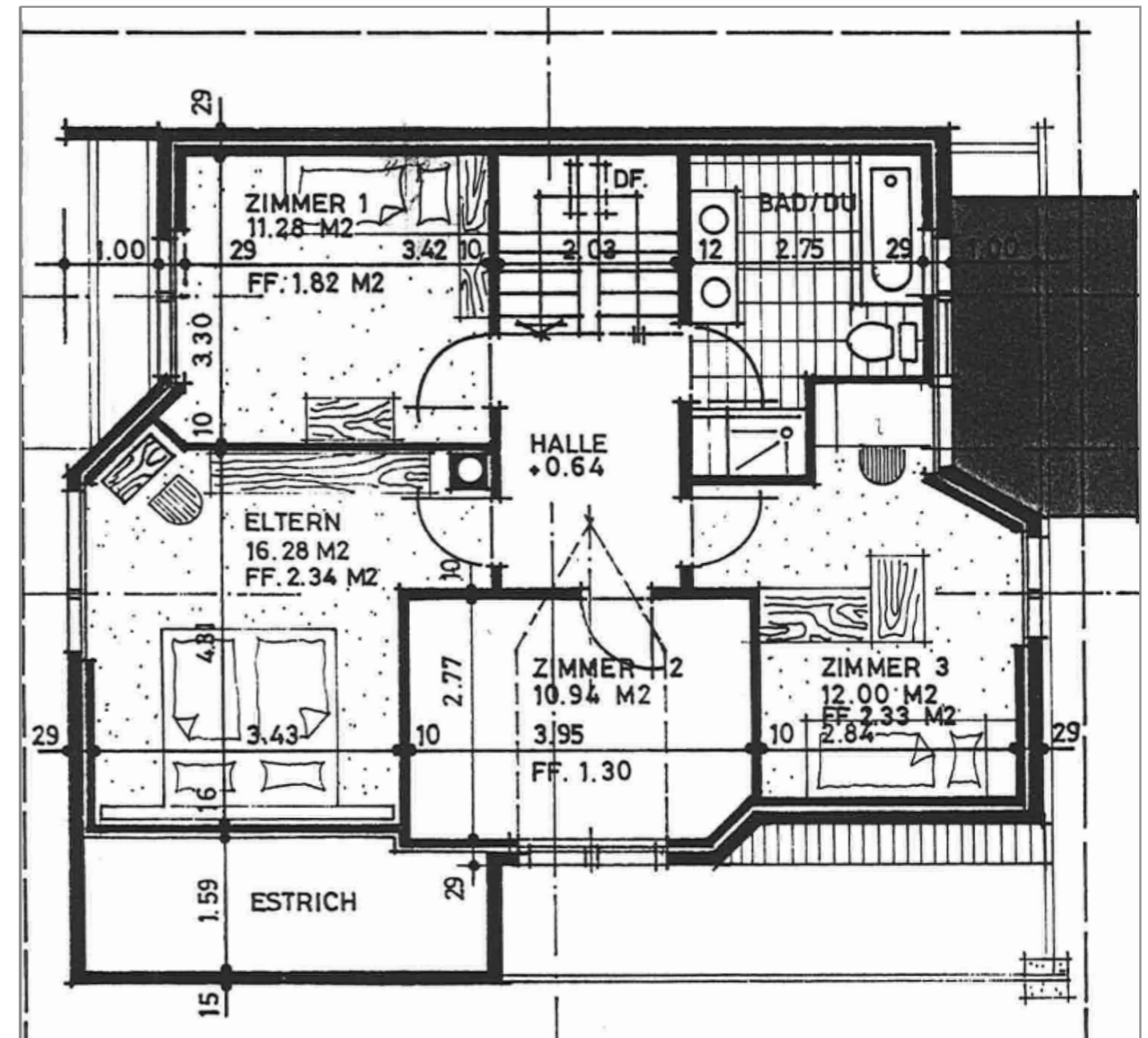
Kinderzimmer Obergeschoss



Treppenabgang Obergeschoss

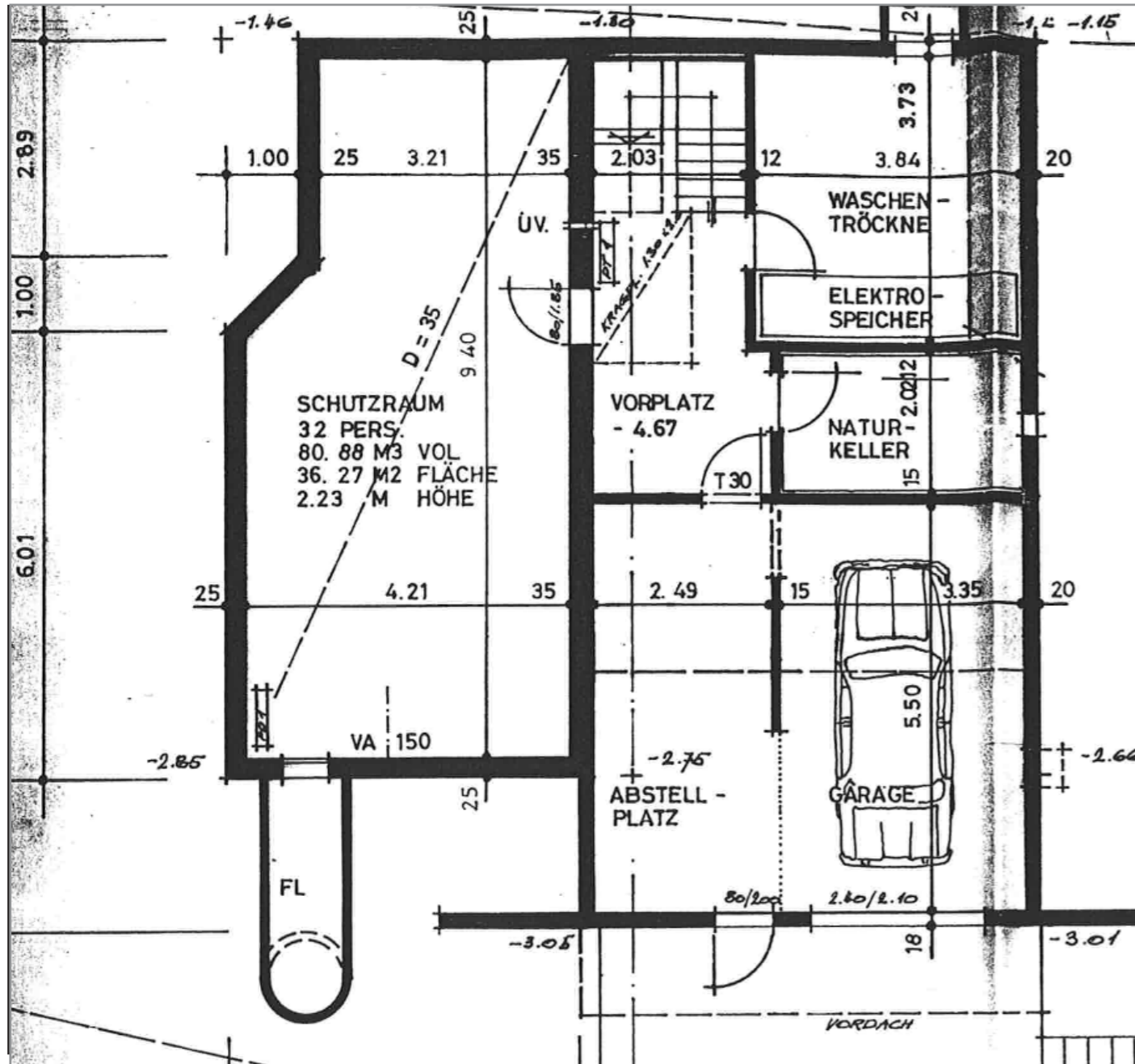


GRUNDRISS OG





GRUNDRISS UG



FACTS

Grundstück-Nr.	3848
Grundstücksfläche	721 m ²
Wohnfläche	ca. 151.8 m ²
Gebäudevolumen	963 m ³
Baujahr	1981
Heizung	Elektrospeicherofen aus der Bauzeit
Parkierung	Garage und Vorplatz
Zone	Wohnzone W2
Versicherungswert	CHF 672'000.00
Verkehrswert	CHF 672'000.00
Marktansprache	CHF 1'180'000.00

Der baukonstruktive Zustand des Gebäudes ist gut. Wesentliche Mängel über das übliche Mass an Alter oder Abnutzung hinaus sind nicht ersichtlich. Im Rahmen einer Handänderung hat der Käufer die Möglichkeit den Innenausbau auf seine Bedürfnisse und Ansprüche der heutigen Zeit anzugleichen. Wir gehen davon aus, dass die heute vorhandene Heizung durch ein modernes Wärmepumpensystem ersetzt wird.

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