



Zu Verkaufen

Wohnhaus mit Gastronomie «Linde»

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Hauptstrasse 19 + 21, 8580 Sommeri

Verkaufsrichtpreis: CHF 5'000'000.00

Auskunft und Verkauf:

trevimo **Immobilien** GmbH

Löwenstrasse 16

8280 Kreuzlingen

Tel 071 298 98 97

Fax 071 298 98 99

info@trevimogmbh.ch

Objektbeschreibung

Grundbuch

Grundbuchamt	Arbon / Gemeinde Sommeri
Kataster Nr.	32
GB-Plannummer	1
GB-Lagebezeichnung	Niedersommeri
Bemerkungen	keine relevanten Einträge

Planung / Recht

Ausnützungsziffer	Dorfzone, AZ 0.60
Altlastenverdacht	kein Eintrag KbS
Denkmalschutz	Wohnhaus Restaurant (wertvoll) Mehrfamilienhaus (erhaltenswert)

Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	13.11.2018 + 05.11.2019
Gebäudeversicherungs-Nr.	Assek. Nr. 46 + 47

Baudaten

Baujahr	Assek. Nr. 46 ursprünglich vor 1899 Assek. Nr. 47 ursprünglich 1930
---------	--

Nutzung

Wohnflächen	779 m2
Gastronomieflächen	445 m2
1 - 1 ½ Zimmerwohnungen	9 Stück
2 - 2 ½ Zimmerwohnungen	7 Stück
3 – 3 ½ Zimmerwohnungen	2 Stück
Tiefgaragenplätze	15 Stück
Aussenparkplätze	20 Stück
Hobbyraum /Disponibel	2 Stück

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	2'230 m2
Gebäudevolumen GV	8'835 m3
Vermietbare Fläche VMF	1'291 m2

Makro-Lagekarte



Makro-Lagebeschreibung

Sommeri ist gemäss BFS eine "ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde" im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Sommeri zählt 641 Einwohner (2023), verteilt auf 263 Haushalte (2022).

Die mit dem motorisierten Individualverkehr von Sommeri aus erreichbaren Zentren sind Romanshorn (11 Min.), Arbon (16 Min.) und Kreuzlingen (17 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (17 Min.), Arbon (33 Min.) und Frauenfeld (36 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Sommeri gemäss Betriebszählung des BFS "Sozialwesen (ohne Heime)" (44.9% der VZA), "Herstellung von Metallerzeugnissen" (14.8% der VZA) und "Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten" (7.3% der VZA).

Sommeri verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 30 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 27%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 12% (Bandbreite: 12% - 17%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 1 Hektare (Bandbreite: 1 - 1.4 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Sommeri unter dem der MS-Region Oberthurgau (mindestens 19%) und unter dem der FPRE-Region Ostschweiz (mindestens 21%).

Mietertrag / Mietwert pro Jahr

Restaurant mit Saal und Wohnen, Linde (Assek. Nr. 46) CHF 79'680.00

Detailaufstellung:

Gastronomie

Gastronomie Linde (UG/EG)	CHF 24'000.00
Gastronomie Lindensaal mit Buffet und Bühne	CHF 3'600.00
Total Gastronomie	CHF 27'600.00

Wohnen

Gästezimmer / Wohnstudio 11 (OG), 15m2	CHF	5'040.00	
Gästezimmer / Wohnstudio 12 (OG), 17m2	CHF	5'040.00	
Gästezimmer / Wohnstudio 13 (OG), 17m2	CHF	5'040.00	
Gästezimmer / Wohnstudio 14 (OG), 15m2	CHF	5'040.00	
Gästezimmer / Wohnstudio 21 (DG), 14m2	CHF	5'040.00	
Gästezimmer / Wohnstudio 22 (DG), 19m2	CHF	5'040.00	
Gästezimmer / Wohnstudio 23 (DG), 14m2	CHF	5'040.00	
3.5 Zi. Dachwohnung West 100m2	CHF	16'800.00	
Total Wohnen	CHF	52'080.00	

Mietertrag /Mietwert pro Jahr

Merhfamilienhaus (Assek. Nr. 47)

01 / 1.5-Zi.Whg. 1. OG NO 39m2	CHF	9'600.00	NK CHF 1'440.00
02 / 2.5-Zi.Whg. 1. OG SO 60m2	CHF	12'000.00	NK CHF 1'800.00
03 / 2.5-Zi.Whg. 1. OG SW 54m2	CHF	12'000.00	NK CHF 1'800.00
04 / 2.5-Zi.Whg. 1. OG NW 53m2	CHF	12'000.00	NK CHF 1'800.00
05 / 1.5-Zi.Whg. 2. OG NO 38m2	CHF	9'600.00	NK CHF 1'440.00
06 / 2.5-Zi.Whg. 2. OG SO 60m2	CHF	12'000.00	NK CHF 1'800.00
07 / 2.5-Zi.Whg. 2. OG SW 53m2	CHF	12'000.00	NK CHF 1'800.00
08 / 2.5-Zi.Whg. 2. OG NW 53m2	CHF	12'000.00	NK CHF 1'800.00
09 / 2.5-Zi.Whg. DG Ost 79m2	CHF	12'600.00	NK CHF 1'800.00
10 / 3.5-Zi.Whg. DG West 79m2	CHF	15'600.00	NK CHF 2'400.00
Disponibelraum EG SW 33m2	CHF	1'800.00	
Disponibelraum EG SO 34m2	CHF	1'920.00	
Total	CHF	123'120.00	

Mietertrag / Mietwert pro Jahr

Tiefgarage (Assek. Nr. 47)

Fahrzeug-Einstellplätze 15 Stück	CHF	18'000.00
----------------------------------	-----	-----------

Mietertrag / Mietwert pro Jahr

Umgebung «Lindengebäude»

Aussenabstellplätze 10 Stück	CHF	4'000.00
------------------------------	-----	----------

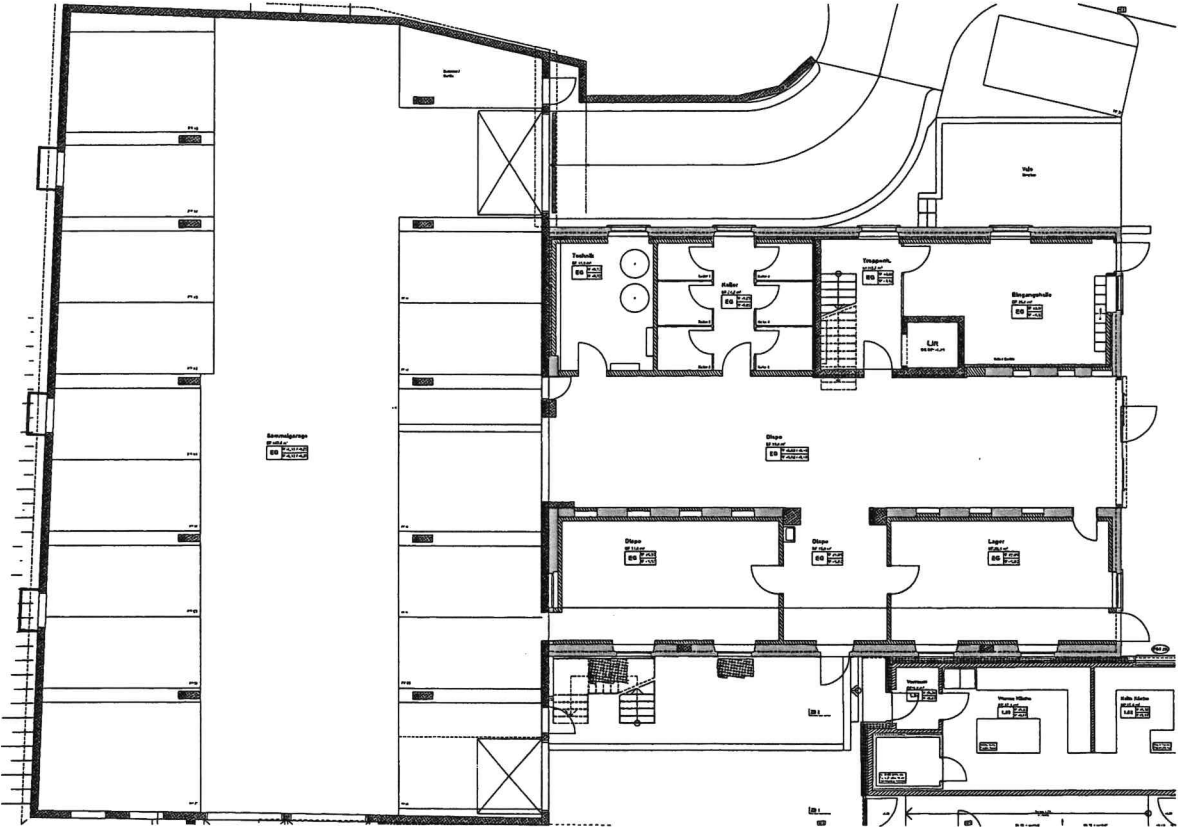
Mietertrag / Mietwert pro Jahr

Umgebung MFH mit Tiefgarage

Aussenabstellplätze 10 Stück	CHF	4'000.00
------------------------------	-----	----------

Total Mietertrag Gastronomie, Wohnen und Parkplätze CHF 228'800.00

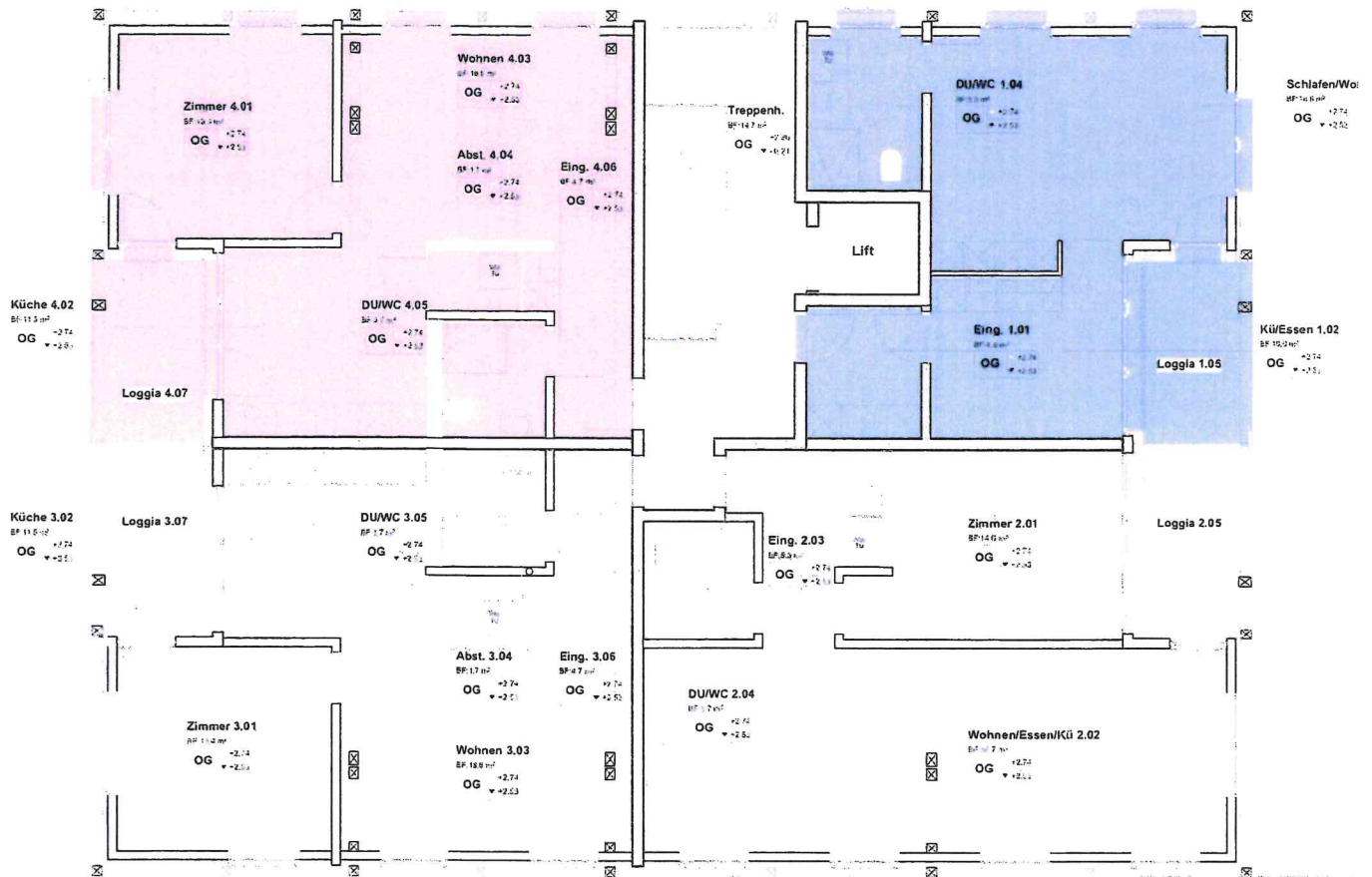
Grundrissplan - Erdgeschoss / Kellerräume



Grundrissplan – 1. Obergeschoss

Wohnung Nummer 4
2.5-Zimmer-Mietwohnung
53.50m² Nettowohnfläche

Wohnung Nummer 1
1.5-Zimmer-Mietwohnung
38.70m² Nettowohnfläche

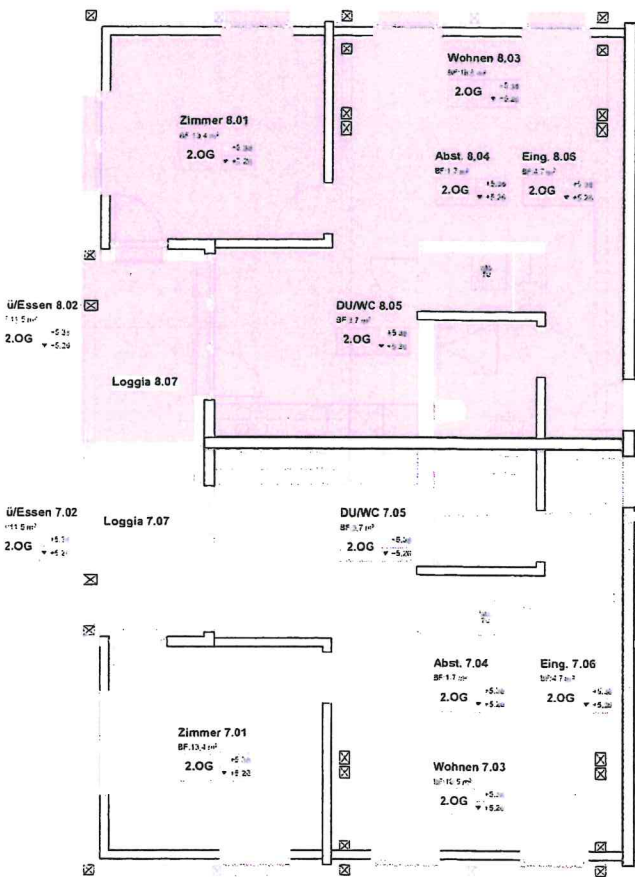


Wohnung Nummer 3
2.5-Zimmer-Mietwohnung
53.60m² Nettowohnfläche

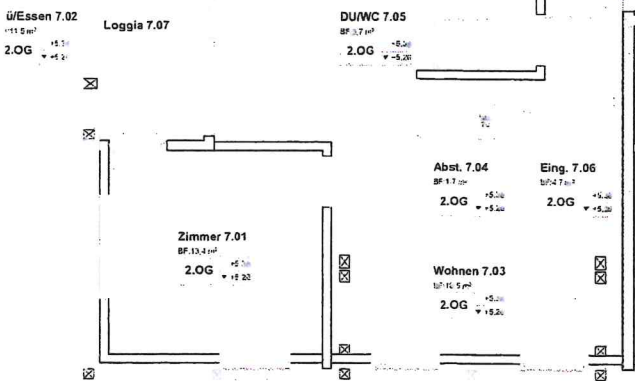
Wohnung Nummer 2
2.5-Zimmer-Mietwohnung
59.70m² Nettowohnfläche

Grundrissplan – 2.Obergeschoss

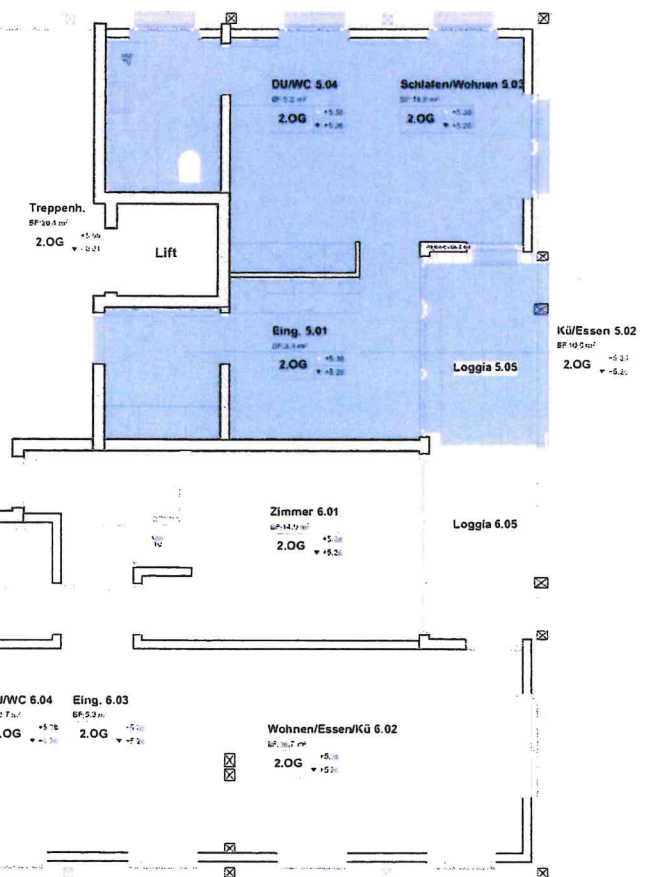
Wohnung Nummer 8
2.5-Zimmer-Mietwohnung
53.50m² Nettowohnfläche



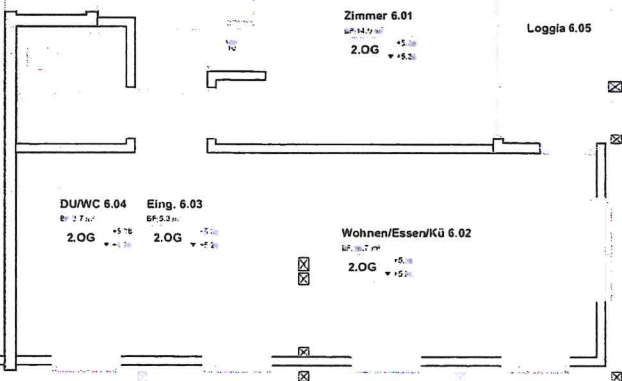
Wohnung Nummer 7
2.5-Zimmer-Mietwohnung
53.50m² Nettowohnfläche



Wohnung Nummer 5
1.5-Zimmer-Mietwohnung
37.50m² Nettowohnfläche



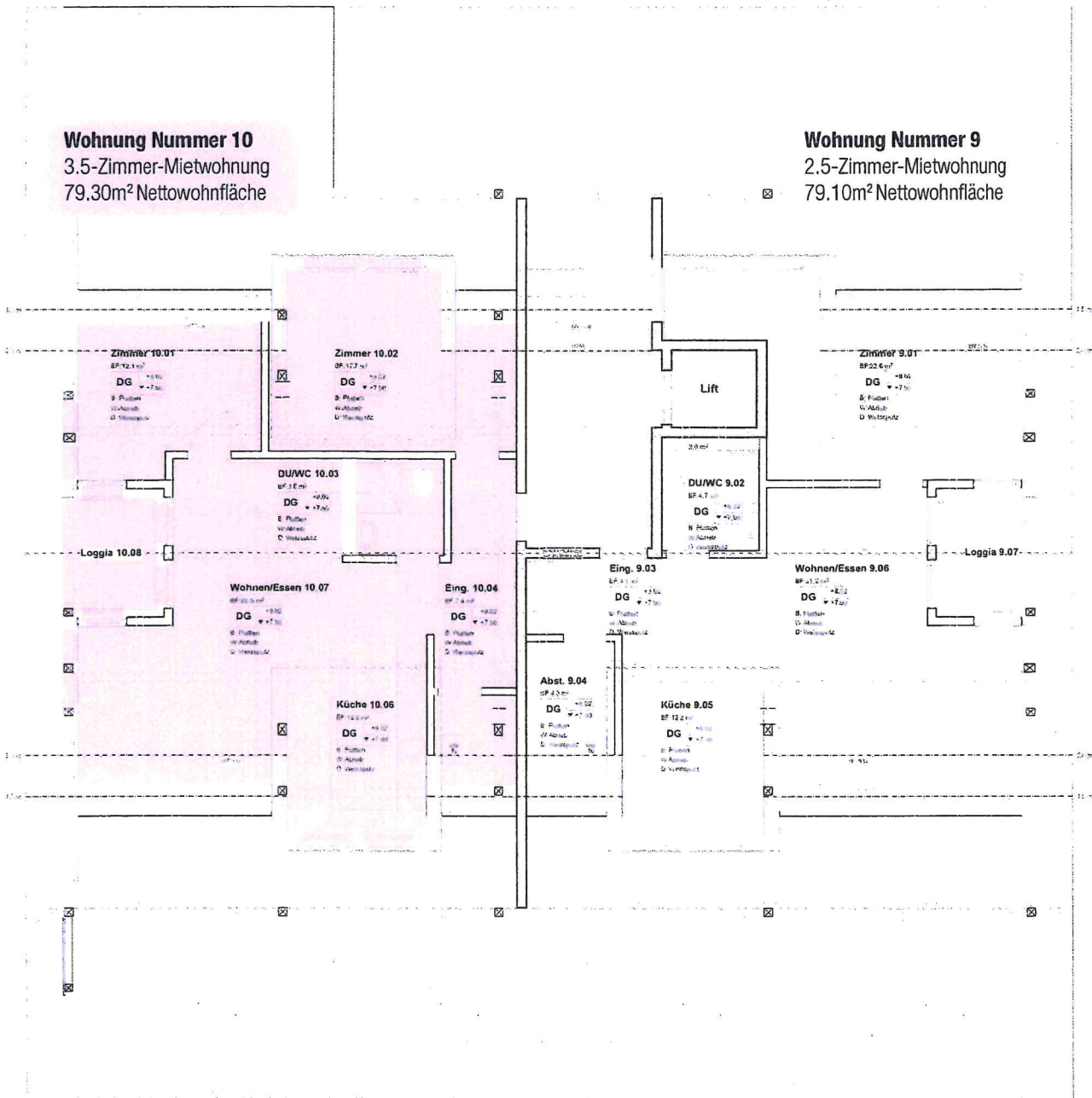
Wohnung Nummer 6
2.5-Zimmer-Mietwohnung
59.70m² Nettowohnfläche



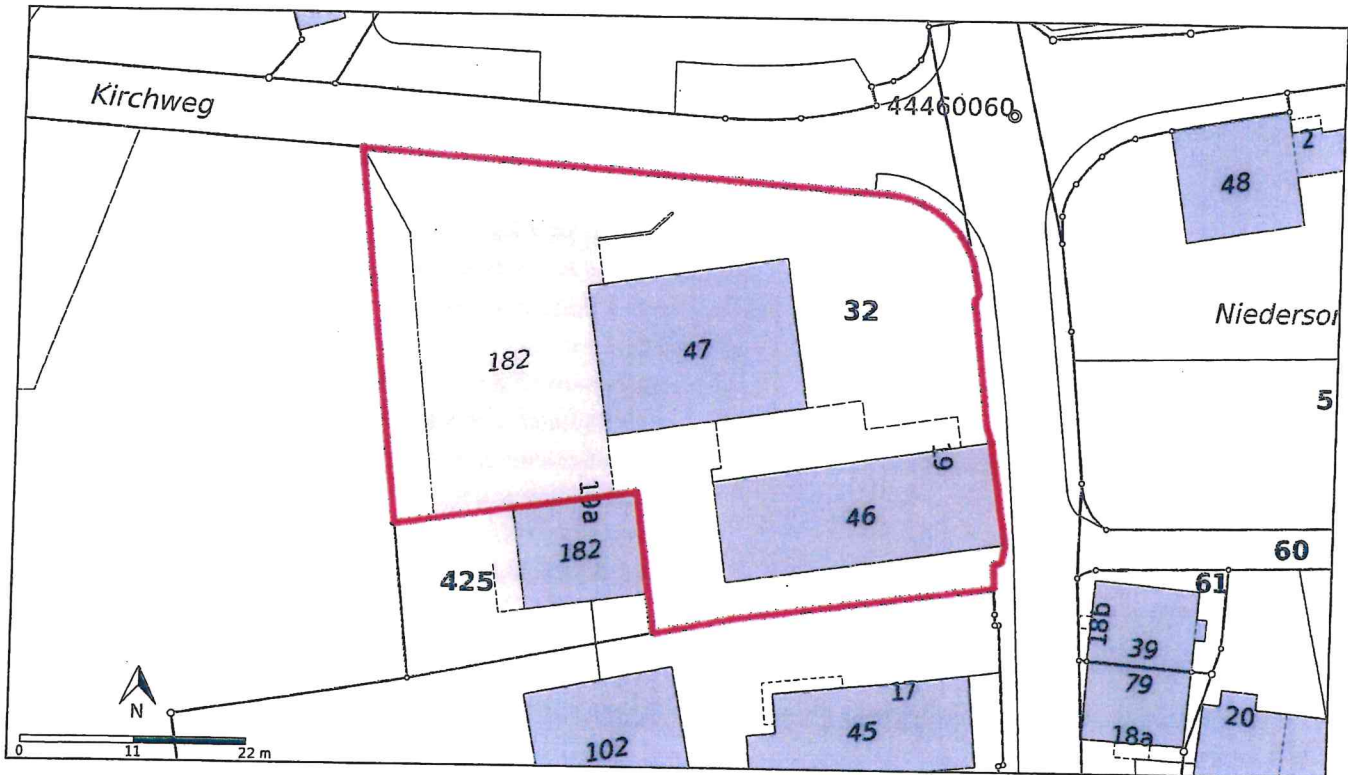
Grundrissplan - Dachgeschoss

Wohnung Nummer 10
 3.5-Zimmer-Mietwohnung
 79.30m² Nettowohnfläche

Wohnung Nummer 9
 2.5-Zimmer-Mietwohnung
 79.10m² Nettowohnfläche



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	32
E-GRID	CH840011774992
Gemeinde (BFS-Nr.)	Sommeri (4446)
Grundbuchkreis	Romanshorn
Fläche	2330 m ²

Auszugsnummer	1573459257
Erstellungsdatum des Auszugs	11.11.2019
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

Beglaubigung
Gemäss Geo IV § 34, <http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/1193>

(Stempel)

(Datum)

(Unterschrift)

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 32 in Sommeri betreffen

Seite

3	Nutzungsplanung
5	Baulinienplan
6	Natur- und Kulturobjekte
7	Lärmempfindlichkeitsstufen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung	Baulinien Flughafenanlagen
Gestaltungsplan	Sicherheitszonenplan
Amphibienlaichgebiete	KbS Thurgau
Flachmoore	KbS im Bereich der zivilen Flugplätze
Hoch- und Übergangsmoore	KbS im Bereich des öffentl. Verkehrs
Projektierungszonen Nationalstrassen	Vorpublikation Schutzzonen
Baulinien Nationalstrassen	Grundwasserschutzzonen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen	Grundwasserschutzzonen
Baulinien Eisenbahnanlagen	Statische Waldgrenzen
Projektierungszonen Flughafenanlagen	

Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

KbS im Bereich des Militärs
Waldabstandslinien

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter geoinformation.tg.ch oder cadastre.ch.

Grundlegenden Daten

Daten der Amtlichen Vermessung. Plan für das Grundbuch (TG), Landeskarten (swisstopo). Stand der Amtlichen Vermessung: 2019-10-23

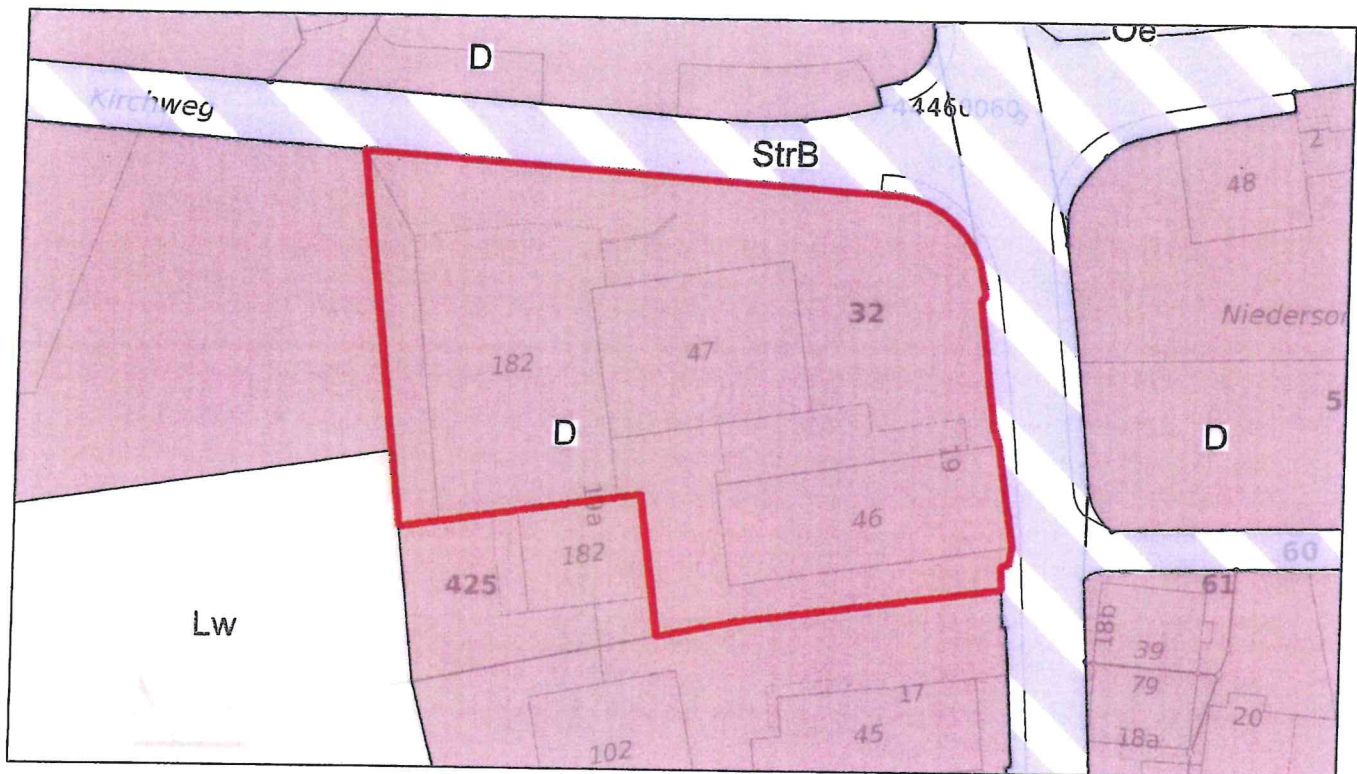
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: umwelt.afu@tg.ch, bzw. [Kbs im Thurgau](http://Kbs.im.Thurgau).

Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREB-Kataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



Typ	Fläche	Anteil
-----	--------	--------

Legende beteiligter Objekte	Dorfzone (D)	2330 m ²	100%
------------------------------------	--------------	---------------------	------

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)		
	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (StrB)		
	Landwirtschaftszone (Lw)		

Vollständige Legende <http://map.geo.tg.ch/apps/oereb/geo/pdf/ZonenplanLegende.pdf>

Rechtsvorschriften

Nutzungsplanung Zonenplan <1994>, Nr. 529 in Kraft seit 26.04.1994
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6479>

Nutzungsplanung Baureglement <1994> Stand 2015 in Kraft seit 01.03.2015
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10955>

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 in Kraft seit 31.12.2011
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/849?locale=de

Planungs- und Baugesetz, RB 700 in Kraft seit 01.01.2018
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1491?locale=de

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, RB 700.1 in Kraft seit 10.03.2018
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1503?locale=de

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 in Kraft seit 01.01.2019
<http://www.lexfind.ch/dtah/167348/2>

Weitere Informationen und Hinweise -



Zuständige Stelle

Gemeinde Sommeri

Baulinienplan



Typ

Fläche

Anteil

Legende beteiligter Objekte



Baulinienplan

2330 m²

100%

Rechtsvorschriften

Baulinienplan Niedersommeri, Nr. 566 in Kraft seit 19.03.1979

<https://oereblx.tg.ch/api/attachments/3621>

<https://oereblx.tg.ch/api/attachments/3622>

Gesetzliche Grundlagen

Planungs- und Baugesetz, RB 700 in Kraft seit 01.01.2018

http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1491?locale=de

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, RB 700.1 in Kraft seit 10.03.2018

http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1503?locale=de

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 in Kraft seit 01.01.2019

<http://www.lexfind.ch/dtah/167348/2>

Weitere Informationen und Hinweise


-

Zuständige Stelle

Gemeinde Sommeri

Natur- und Kulturobjekte



Legende beteiligter Objekte	Typ	Fläche	Anteil
	Kulturobjekt flächig	286 m ²	12.3%

Rechtsvorschriften

Natur- und Kulturobjekte Schutzplan Kulturobjekte, Nr. 5 in Kraft seit 01.03.2015
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10890>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10891>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10892>

Gesetzliche Grundlagen

Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege (NHG) in Kraft seit 01.01.2013

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6812>

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG), RB 450.1 in Kraft seit 01.01.2017

http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1634?locale=de

Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (RRV NHG), RB 450.11 in Kraft seit 01.01.2018

http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1635?locale=de

Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451 in Kraft seit 01.01.2017

<http://www.lexfind.ch/dtah/146263/2>

Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), SR 451.1 in Kraft seit 01.06.2017

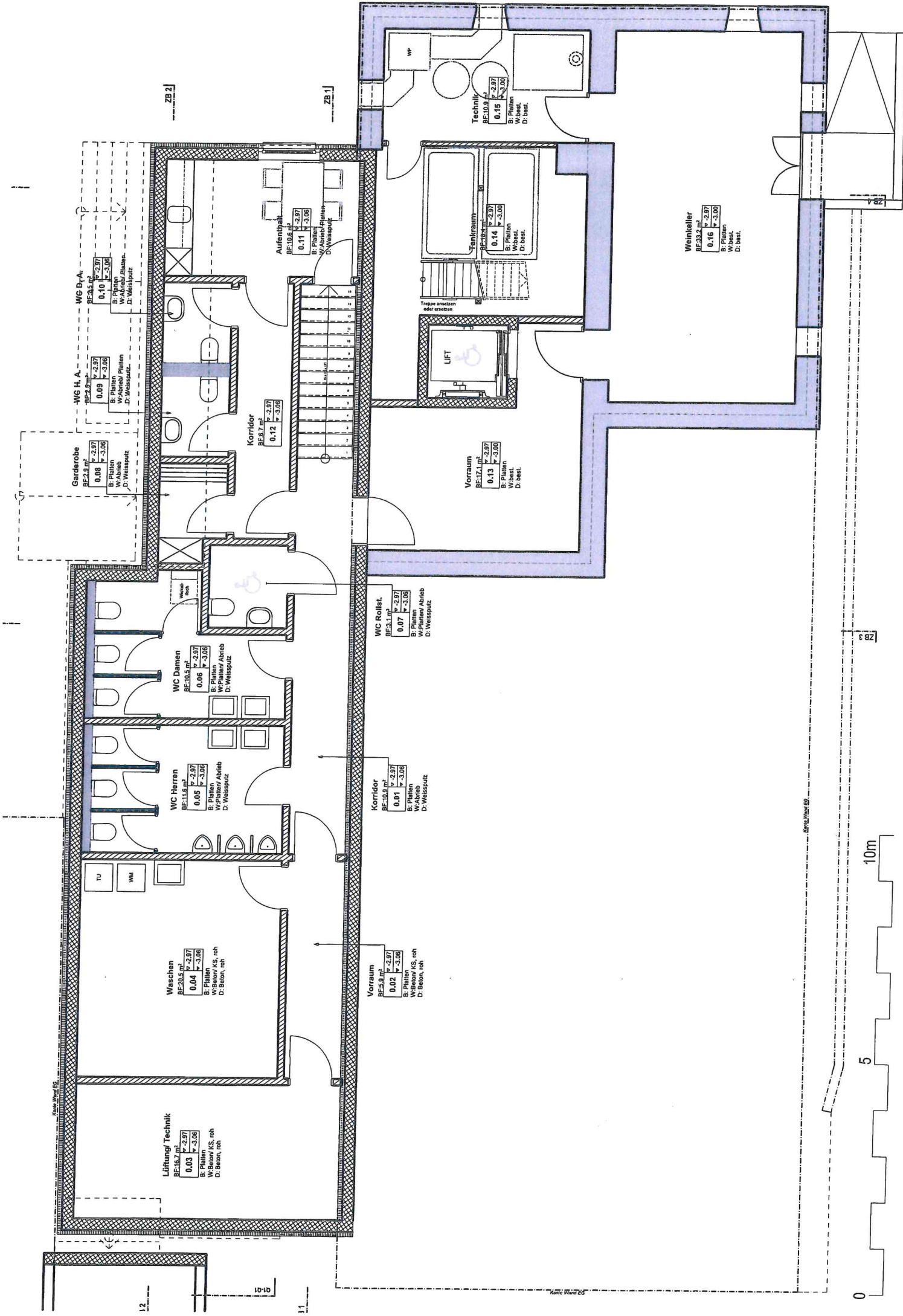
<http://www.lexfind.ch/dtah/161665/2>

Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Gemeinde Sommeri



Lüftung/ Technik
 BE:18,7 m²
 0,03 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Beton/ KS, roh
 D: Beton, roh

Waschen
 BE:20,5 m²
 0,04 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Beton/ KS, roh
 D: Beton, roh

WC Herren
 BE:11,6 m²
 0,05 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Platten/ Abrieb
 D: Weissputz

WC Damen
 BE:10,5 m²
 0,06 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Platten/ Abrieb
 D: Weissputz

Garderobe
 BE:2,8 m²
 0,08 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Abrieb
 D: Weissputz

WC H. A.
 BE:2,6 m²
 0,09 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Abrieb/ Platten
 D: Weissputz

WC D. A.
 BE:2,5 m²
 0,10 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Abrieb/ Platten
 D: Weissputz

Korridor
 BE:8,7 m²
 0,12 m² | -2,97
 -3,06

Aufenthalts
 BE:10,6 m²
 0,11 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Abrieb/ Platten
 D: Weissputz

Vorraum
 BE:17,1 m²
 0,13 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.

WC Rollst.
 BE:3,1 m²
 0,07 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Platten/ Abrieb
 D: Weissputz

Technik
 BE:10,9 m²
 0,15 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.

Frankenraum
 BE:3,4 m²
 0,14 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.

Vorraum
 BE:5,9 m²
 0,02 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Beton/ KS, roh
 D: Beton, roh

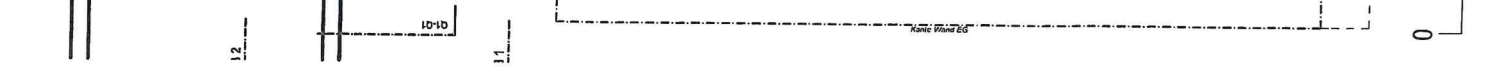
Korridor
 BE:10,9 m²
 0,01 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: Abrieb
 D: Weissputz

Vorraum
 BE:17,1 m²
 0,13 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.

Frankenraum
 BE:3,4 m²
 0,14 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.

Technik
 BE:10,9 m²
 0,15 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.

Weinkeller
 BE:33,2 m²
 0,16 m² | -2,97
 -3,06
 B: Platten
 W: beist.
 D: beist.



12

11

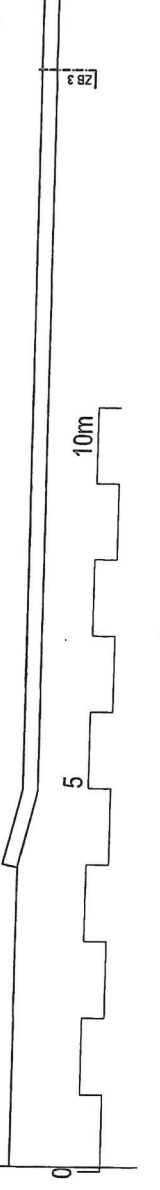
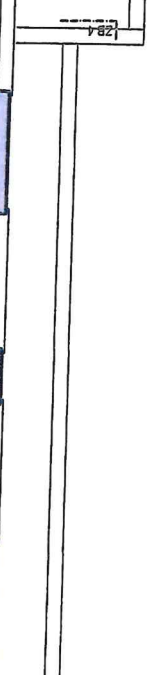
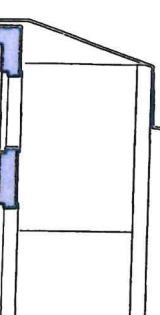
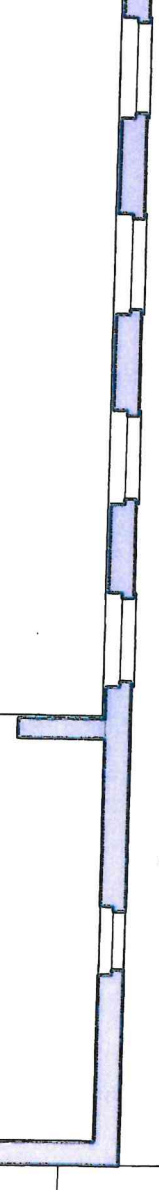
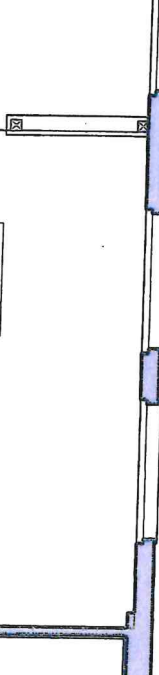
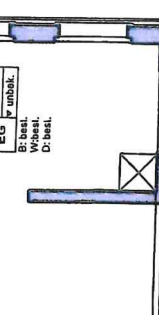
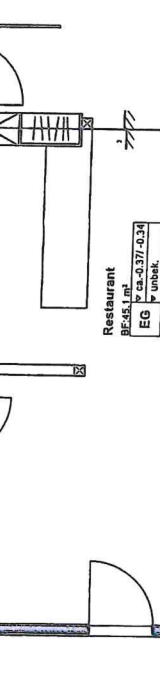
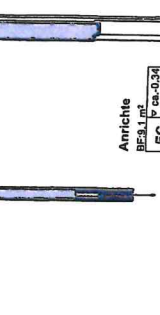
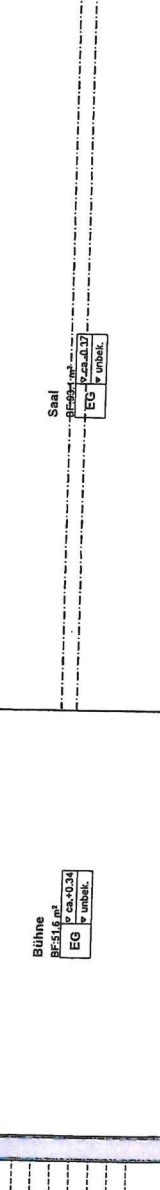
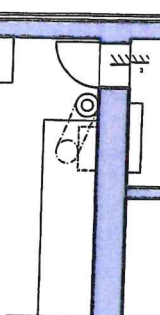
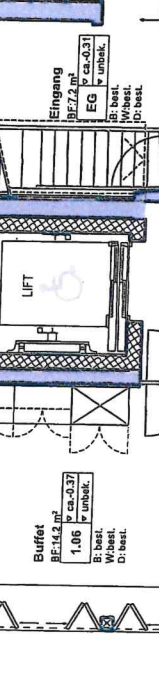
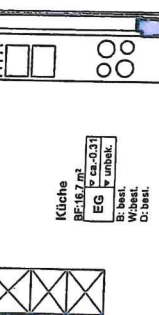
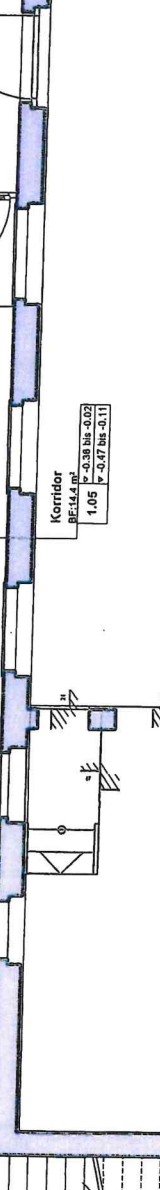
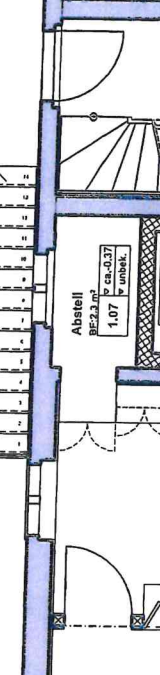
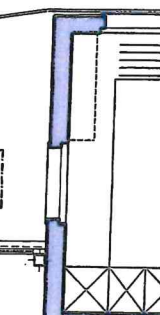
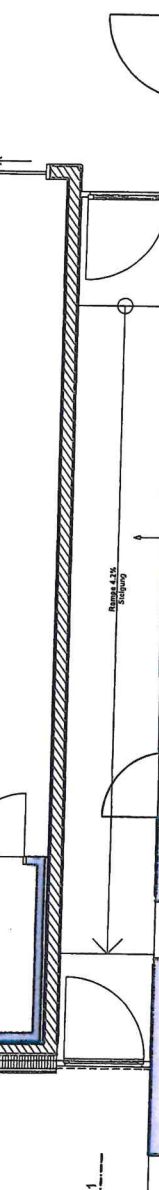
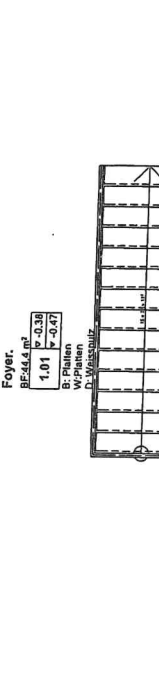
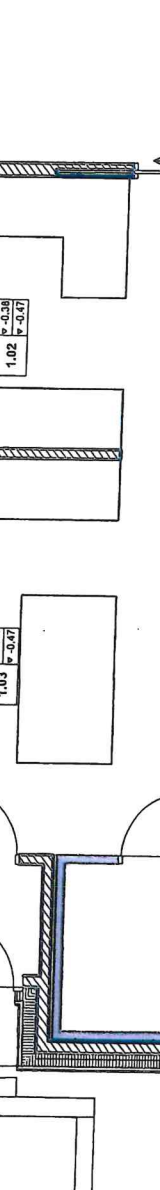
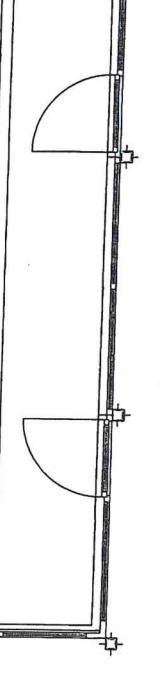
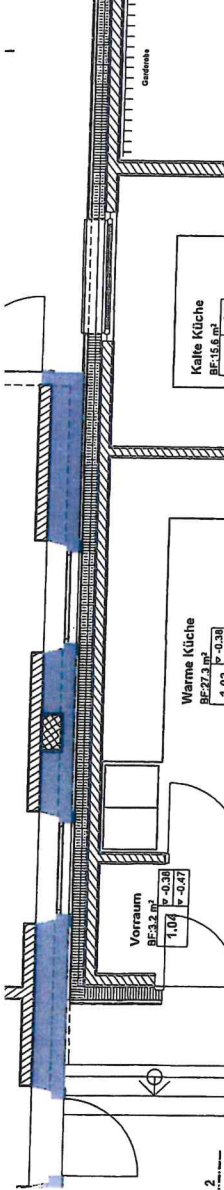
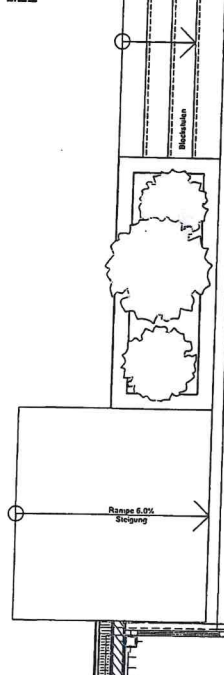
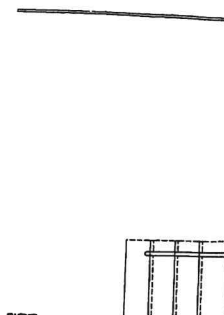
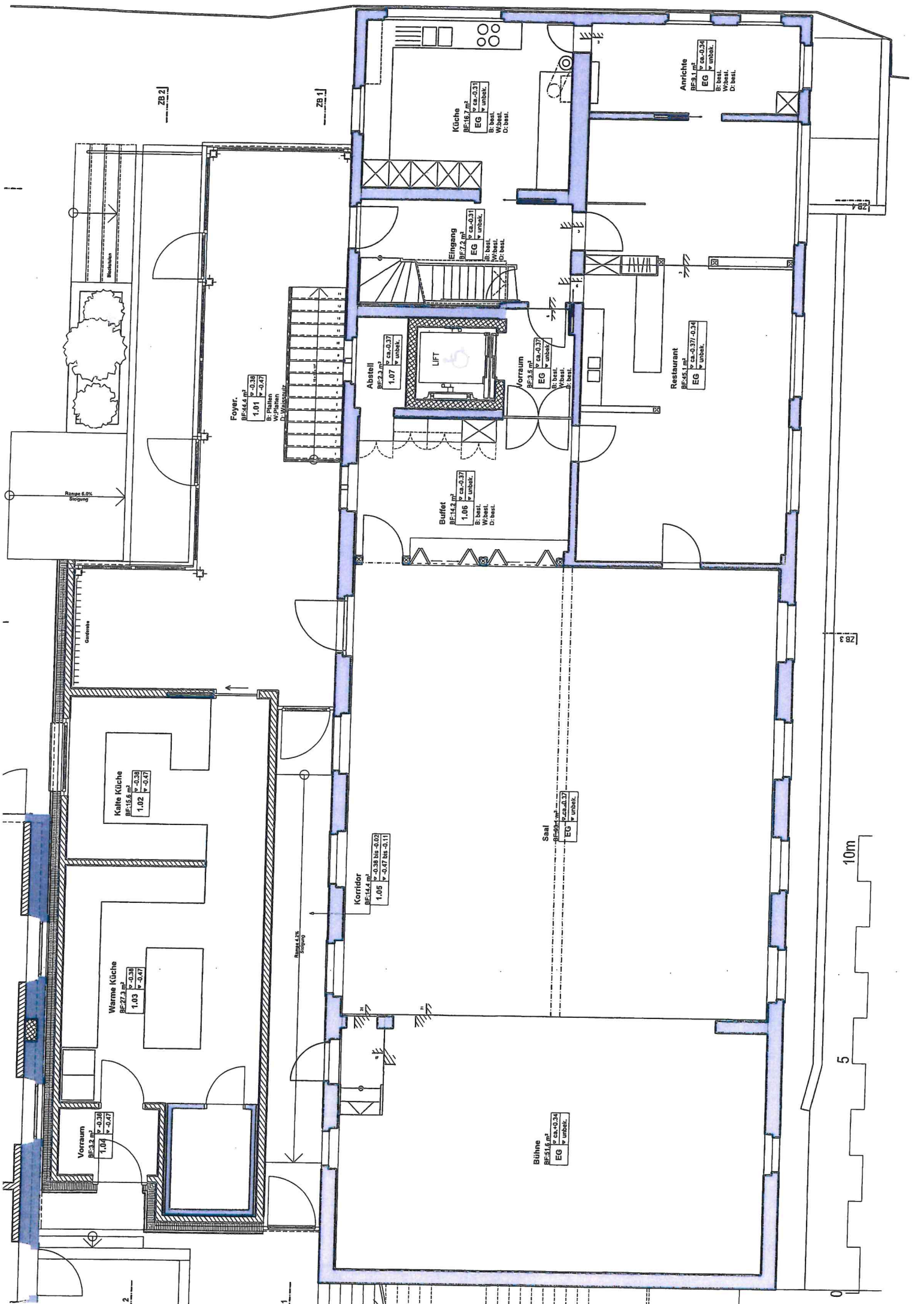
ZB 2

ZB 1

ZB 3

ZB 4

Kapitel 12/13 EG



2

1

10m

5

0

ZB 2

ZB 1

ZB 1

ZB 1

ZB 1

ZB 3

ZB 3

ZB 3

ZB 3

ZB 3

Kalte Küche

Warme Küche

Küche

Küche

Küche

Vorraum

Korridor

Abstell

Vorraum

Vorraum

Buffet

Eingang

Küche

Küche

Küche

Foyer

Anrichte

Anrichte

Anrichte

Anrichte

BE: 44.4 m²

BE: 15.6 m²

BE: 23.2 m²

BE: 3.2 m²

BE: 14.4 m²

1.01

1.02

1.03

1.04

1.05

ca. -0.38

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG

EG

EG

EG

EG

B: best.

W: best.

D: best.

W: best.

D: best.

ca. -0.34

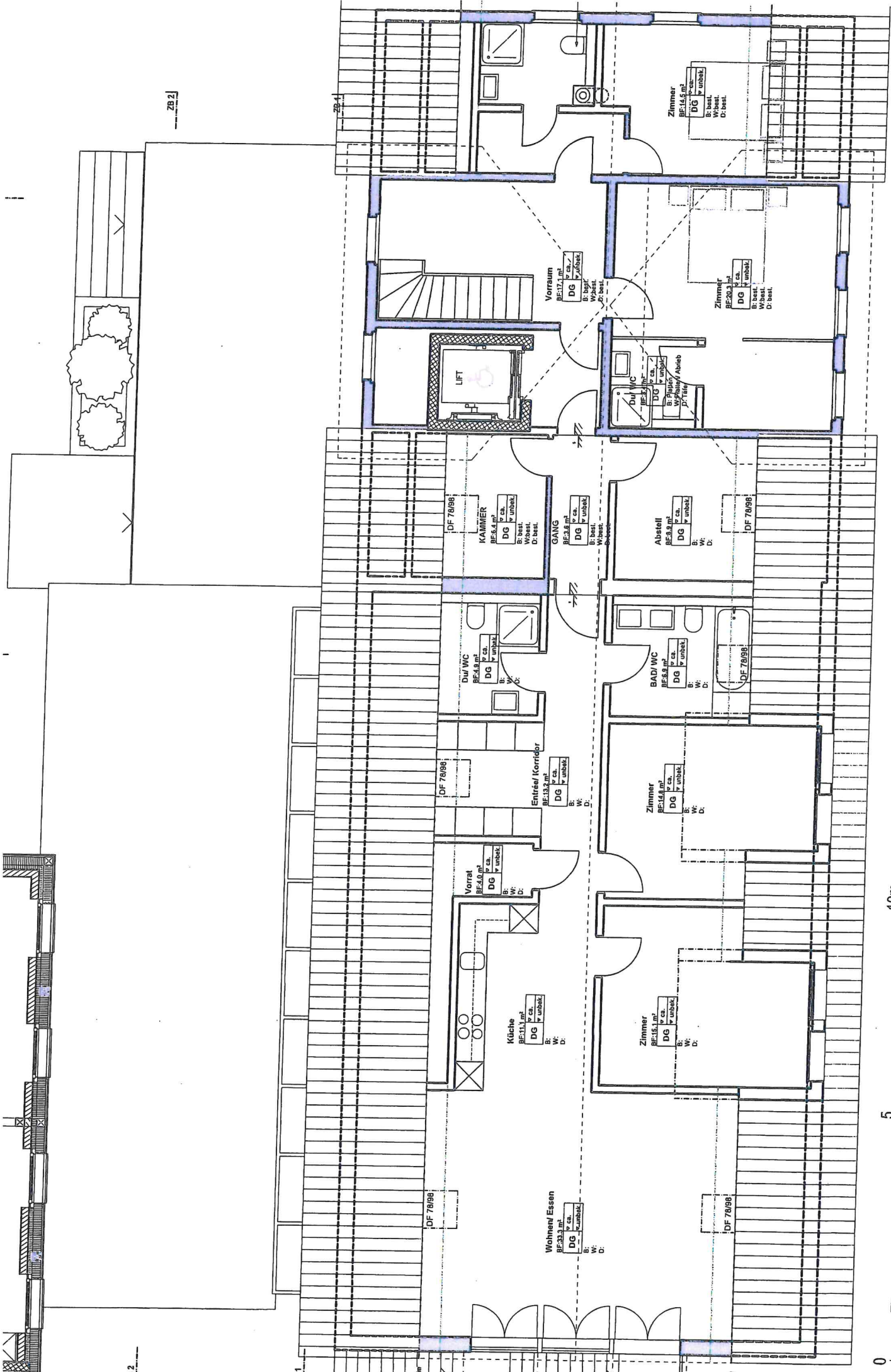
ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

ca. -0.37

EG



ZB 2

1.2

1.1

