

Kurzinformation Verkauf

Immocode: 5123734
Objekt Nr.: 324V

8280 Kreuzlingen TG, Waldheimstrasse 6
Wohnen im Grünen an ruhiger Lage in einer 3-Zi-Wohnung im 3.OG Links

Verkaufspreis: CHF 535'000.-- (oder an den Meistbietenden)
plus. 1. Tiefgaragenplatz (W24, bzw. = Nr. 16) für ein Auto zzgl. CHF 35'000.--
Somit beträgt der Gesamtpreis Wohnung + Tiefgaragen-PP: CHF 570'000.--

Die Wohnung ist sowohl geeignet zur Selbstnutzung als auch für einen privaten Investor, denn sie bietet eine attraktive Rendite und lässt sich aufgrund ihrer Lage gut vermieten.

- Baujahr 1972
- Das MFH ist sehr gepflegt und wird laufend sehr gut unterhalten
- Die Wohnung wurde 2015/2021 und 2026 renoviert inkl. Sanierung in Küche und Bad. Wohnzimmer mit neuem Eichenparkett.
- Kein Lift
- Die Flachdächer über den Attikas wurden 2014 und 2015 saniert
- Ersatz der Öl-Heizung und der Elektro-Verteilungen im UG im Jahr 2019
- Die Dachterrasse Haus 6 Ost wurde 2021 saniert
- Erneuerungsfonds per 31.12.2025: CHF 185'056.68
- Erneuerungsfonds per 31.12.2026: CHF 245'000.— (gemäss Budget 2026)
- Kataster Nr. 2336 / Wohnung Nr. W24 + 1 Tiefgaragenplatz W24 (Nr. 16)
- Grundstückfläche 2'086m²
- Gebäudeversicherung: Nr. 39/3/317 (Mehrfamilienhaus / Kataster 2336)
- Wohnhaus GVTG: CHF 5'178'000.— (Baukostenindex TG = 1'088 Punkte)
- Kubatur Wohnhaus (GV): 7'491m³
- Tiefgarage Nebengrundstück Anteil der STWEG an der Tiefgarage = 17/20.
- Gebäudeversicherung: Nr. 39/3/315 (Tiefgarage / Kataster 2337)
- Tiefgarage GVTG: CHF 919'000.— (Baukostenindex TG = 1'088 Punkte)
- Kubatur Tiefgarage (GV): 1'956m³
- Wohnung Hauptnutzfläche: 69m²
- Wertquote: 42/1'000 Miteigentum STWEG Waldheimstr. 4+6
- 42/1'000 Miteigentum an der vermieteten 4.5-Zimmer Hauswart-Wohnung mit CHF 23'000.— Mieteinnahmen pro Jahr zur Speisung des E-Fonds
42/1'000 Anteil an den Mieteinnahmen pro Jahr = CHF 966.— in E-Fonds
Derzeitiger Mietzins inkl. Garage für CHF 1'921. —/Mt. inkl. NK.

Standort / Lage

Waldheimstrasse 6, 8280 Kreuzlingen. Die Liegenschaft befindet sich am Stadtrand an ruhiger und sonniger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, ÖV in der Nähe (180m) mit Bus Nr. 901/905.

Zur Gemeinde

Mit knapp 20'000 Einwohnern ist Kreuzlingen die zweitgrösste Stadt des Kantons Thurgau und die grösste Schweizer Stadt am Bodensee. Kreuzlingen bietet das umfassendste Bildungsangebot im Kanton Thurgau, ausgezeichnete Sportmöglichkeiten und eine vielfältige Kulturlandschaft. Kreuzlingen entstand aus dem Zusammenschluss der Drei Dörfer Egelshofen, Emmishofen und Kurzrickenbach in den späten 20er Jahren. www.kreuzlingen.ch

Angebot

Gemütliche 3.5-Zimmer Eigentumswohnung (W24) im 3.OG links des hinteren Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenparkplatz in der Unterniveaugarage. Der lauschige Balkon lädt zum Verweilen ein und ist sehr grün und ruhig. Die Liegenschaft liegt an einer Sackgasse.

Die Baukonstruktion der Liegenschaft ist solide und dauerhaft mit durchschnittlich gutem Ausbaustandard.

Durisolmauerwerk 20cm, z.T. Aussenisolation (1994). Fenster mit Jalousien, Öl-Zentralheizung (2019) kombiniert mit Warmwasseraufbereitung, 18'000 Liter Öltank. Wärmeverteilung über Radiatoren.

Die geleisteten Beiträge in den Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen (voraussichtlich ca. 9'000.- per 30.06.2026).

Die Betriebskosten inkl. Beiträge an den Erneuerungsfonds belaufen sich für diese Wohnung (Wertquote = 42/1000) auf ca. CHF 465.--/Monat.

Der STWEG Erneuerungs-Fondsbeitrag finanziert sich aus einer jährlichen Einlage von CHF 60'000.— abzüglich der Erträge aus der Vermietung der Hauswartwohnung welche im Rahmen der Wertquoten den Eigentümern gemeinsam gehört. Bei dieser Wohnung handelt es sich um die 4.5-Zimmer Wohnung im Haus 4 im EG-Links mit einer Doppel-Garagenhälfte für ein Auto. Der Käufer wird somit zu 4.2% an einer 4.5-Zimmer Wohnung mitbeteiligt. Diese Wohnung befindet sich im allgemeinen Teil der Liegenschaft und ist im Grundbuch nicht als eigene Einheit ausgesondert. Die Einnahmen zu Gunsten des Erneuerungsfonds belaufen sich derzeit auf zirka CHF 23'000.— pro Jahr. Mieteinnahmen derzeit CHF 1'921.—/Mt. Brutto.

Raumprogramm 3.5-Zi.-Wohnung

UG: Kellerabteil,

1.OG-Rechts: Entrée und Korridor ca. 10m², Küche mit Essecke ca. 11m².

Wohnen 20m² mit Ausgang in Balkon, Elternzimmer ca. 13m², Kinderzimmer 11m², Bad/WC 3.5m², gedeckter Balkon ca. 6m².

Total ca. 69m² Hauptnutzfläche ohne den Balkon.

Die Wohnung verfügt über einen 1.5m tiefen Balkon mit 6m² Fläche, der vom Wohnzimmer her zugänglich ist.

Ein der Wohnung zugewiesener Tiefgaragenparkplatz W24 (Nr. 16)

Preis

Verkaufspreis CHF 535'000.— resp. dem Meistbietenden.

Zur Wohnung gehört Tiefgaragenplatz W24 mit Nummer 16 welcher zusätzlich erworben werden muss.

(Wohnung CHF 535'000.— + Tiefgaragen-PP CHF 35'000.— = CHF 570'000.—)

Ihre Kontaktperson

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen unser Herr Michel Sabler unter Telefon-nummer +41 (0)76 490 96 08 oder E-Mail: michel.sabler@yahoo.de gerne zur Verfügung.

Termine

Besichtigung jederzeit möglich. Bezug nach Vereinbarung. Zwischenzeitlicher Verkauf Änderungen vorbehalten S.E.&O.

Foto-Dokumentation 3½-Zimmer Wohnung Waldheimstrasse 6, 8280 Kreuzlingen



Haus Südseite



Haus Ost und Nordseite



Küche



Bad / WC



Wohnzimmer (Eichenparkett)



Aussicht Südseite vom Balkon aus



Wiese



Aussicht