



Wohnglück in ruhiger, zentral gelegener Wohnlage

Freundliche Wohnung mit hellen Räumen und grossen Fenstern



Objektart
**Eigentumswohnung
inkl. Gargenbox**



Anzahl Zimmer
3.5



Adresse
Im Baumgarten 1, 9532 Rickenbach



Verkaufspreis
CHF 665'000

 **Clientis**
Immo-Corner

Willkommen Zuhause

Diese helle und freundliche Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch durch ihre attraktive Lage. Die grosszügigen und lichtdurchfluteten Räume schaffen ein wohnliches Ambiente, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.



Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier in Rickenbach bei Wil. Einkaufsmöglichkeiten, sowie vielfältige Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Dank der Nähe zur Stadt Wil profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Bahnhof Wil mit seinen guten Verbindungen in Richtung Zürich und St. Gallen ist schnell erreichbar, ebenso der Anschluss an die Autobahn A1.





Ihr Zuhause im Detail

Objektart	Eigentumswohnung, 2. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	3.5
Grundstück-Nr.	S702, B22 2. OG West / Keller B22
Wertquote	32/1000
Baujahr	2008
Nettowohnfläche	90m ² (exkl. Balkon 13m ²)
Erneuerungsfond	CHF 92'807.- (MFH) / CHF 28'995.- (TG)
Heizung	Gasheizung (Bodenheizung)
Raumaufteilung	• Eingangsbereich mit Einbauschränken, bietet viel Stauraum • Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon • Helle und grosse Zimmer • Komfortable Nasszelle mit Badewanne und Dusche
Garage / Parkplatz	• Tiefgargenbox im Preis enthalten
Keller & Waschen	• Eigenes Kellerabteil • Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung • Zusätzlicher gemeinschaftlicher Trocknungsraum steht ebenfalls zur Verfügung
Bodenbelag	• Keramische Plattenbeläge in Wohnen, Küche und Nasszellen • Parkett in den Schlafräumen
Öffentliche Verkehrsanbindung	• Bushaltestelle: Ca. 2 Gehminuten entfernt • Zentrum Wil: Ca. 2 Fahrminuten / 20 Gehminuten entfernt
Autoverbindung	• Autobahnanschlüsse A1 in wenigen Minuten erreichbar
Schulen	• Kindergarten und Primarschule 10 Gehminuten entfernt
Besonderheiten	• Lift für komfortablen, barrierefreien Zugang • Ruhige Lage, idyllisch und auch sehr familiär • Kurze Wege zu Einkauf, Schulen und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten • Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote gut zu Fuss erreichbar
Hypothek	Übernahme der bestehenden Hypothek zum attraktiven Zinssatz von 1,25 % möglich (Laufzeit bis 2030)
Antritt	per sofort oder nach Vereinbarung

Die in dieser Doku enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen, sie wurden durch uns nicht geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Clientis Bank Oberuzwil kein Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Rickenbach Ihr neuer Wohnort



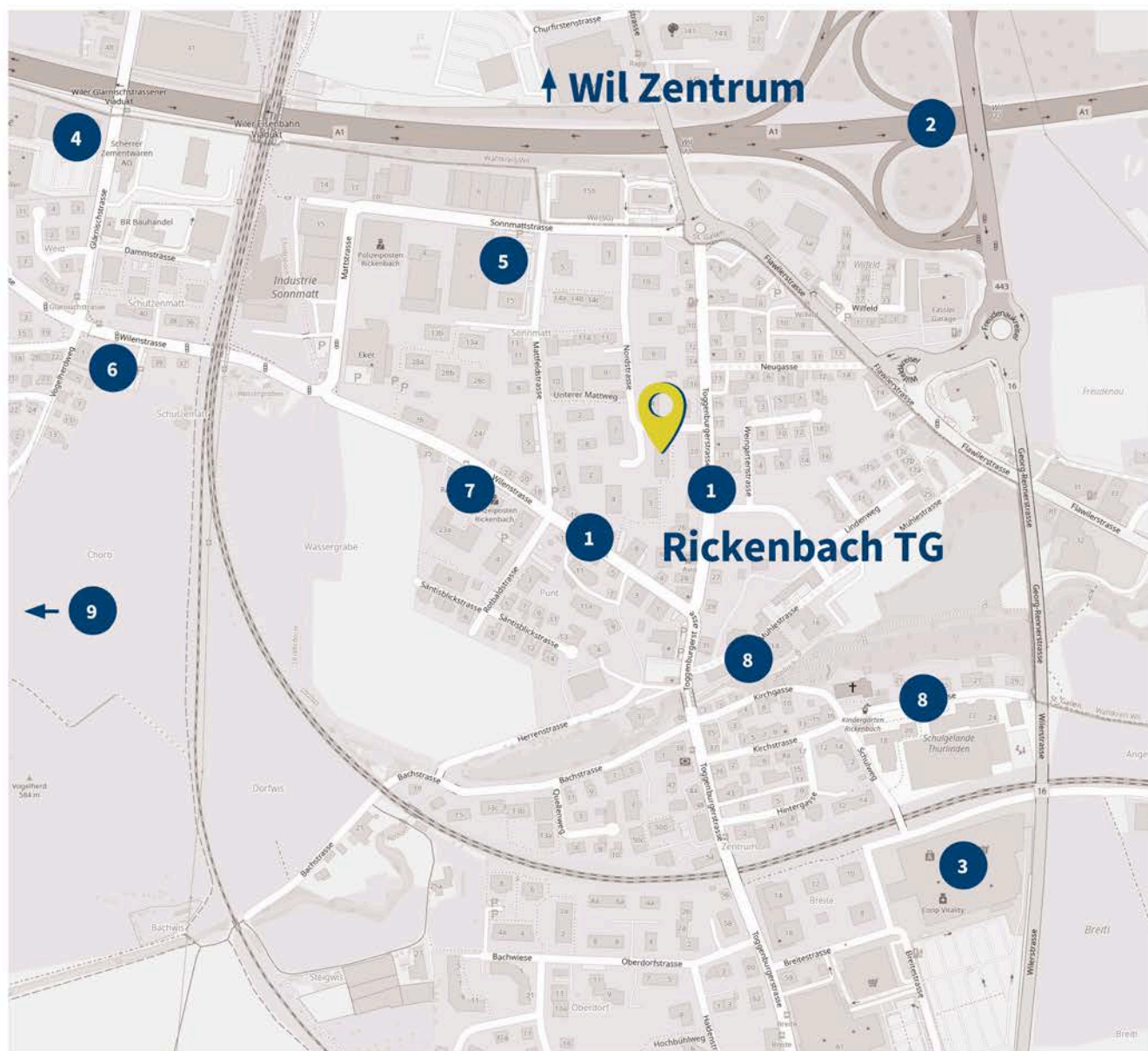
Rickenbach überzeugt durch seine attraktive Lage zwischen Natur und Stadt. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit ruhigen Wohnquartieren, schönen Spazier- und Velowegen sowie einer lebendigen Dorfgemeinschaft. Besonders geschätzt wird die Verbindung von ländlichem Charme und moderner Infrastruktur.

Nur wenige Minuten entfernt liegt die Stadt Wil, deren historische Altstadt zu den schönsten der Ostschweiz zählt. Malerische Gassen, gut erhaltene Gebäude und gemütliche Cafés verleihen ihr einen besonderen Charme und laden zum Verweilen ein.

Darüber hinaus bietet Wil ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. So profitieren die Einwohnerinnen und Einwohner von Rickenbach von der Ruhe und Lebensqualität des Dorfes, ohne auf die Vorzüge einer nahegelegenen Stadt verzichten zu müssen.



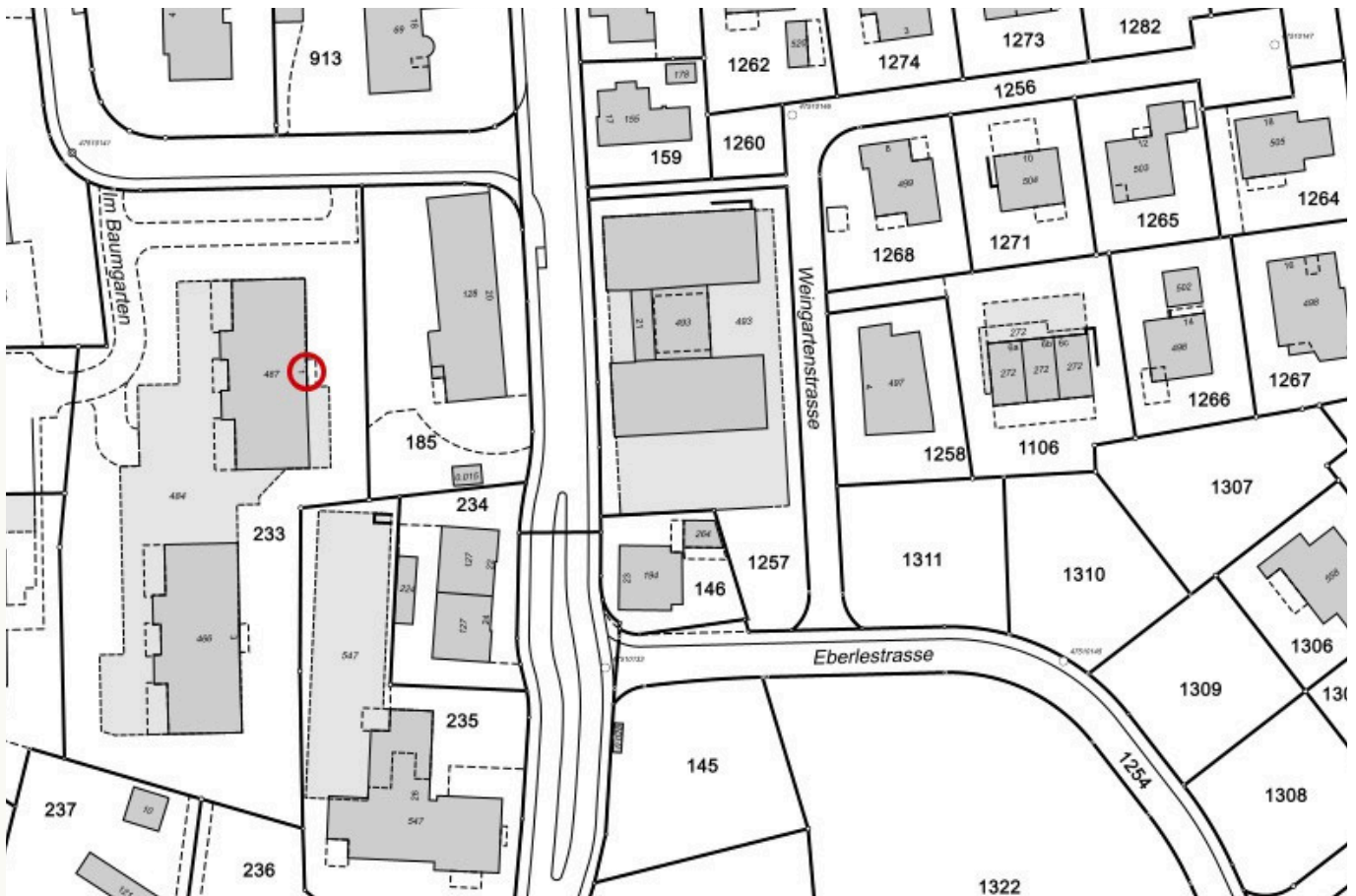
Ortsplan



**Im Baumgarten 1
9532 Rickenbach b. Wil**

- 1 Bushaltestellen
- 2 Autobahnanschluss A1
- 3 Einkaufszentrum Breite
- 4 Lidl
- 5 Sportzentrum Sonnmatt
- 6 Gemeindeverwaltung und Bank
- 7 Bank
- 8 Primarschule und Kindergarten
- 9 Oberstufe Ägelsee

Situationsplan



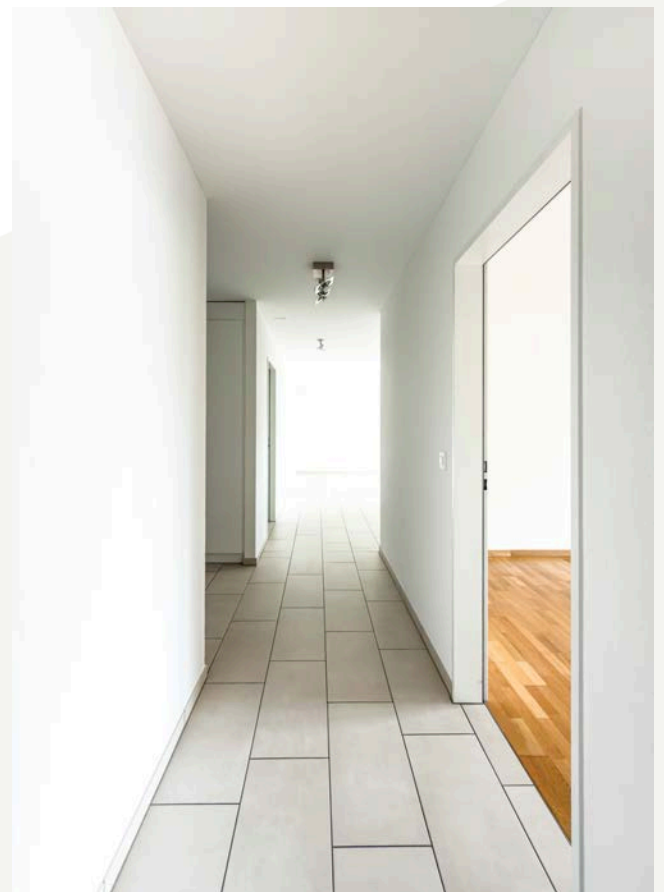
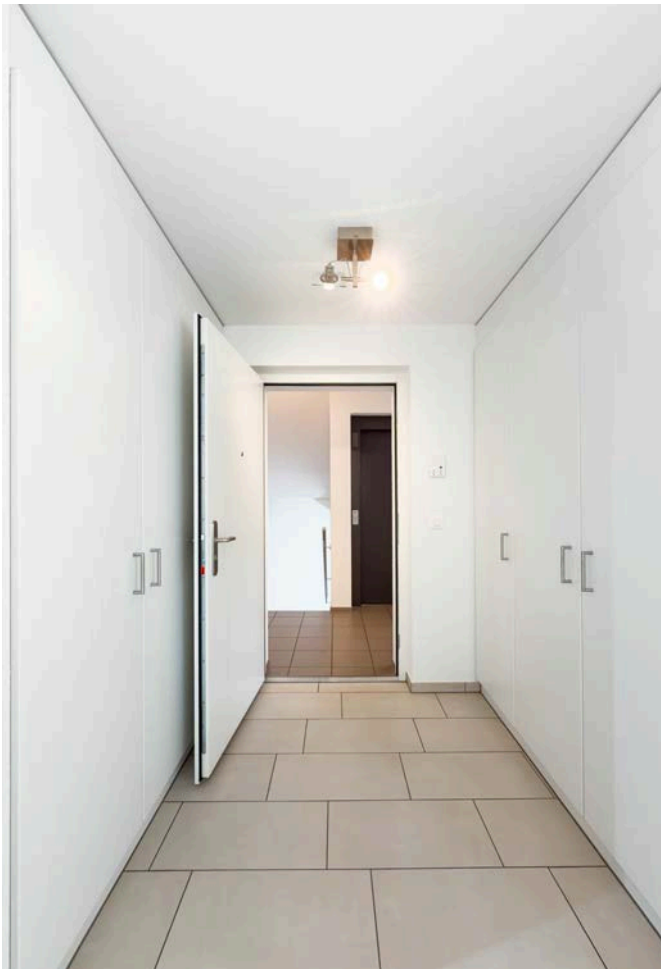
Impressionen

Der äusserst gepflegte Garten verleiht der Liegenschaft einen besonderen Charme und schafft eine ruhige, grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität. Die liebevoll gestalteten Grünflächen bieten einen schönen Ausblick und unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage. Dadurch wird auch der Balkon zu einem beliebten Rückzugsort, an dem sich entspannte Stunden im Freien geniessen lassen.



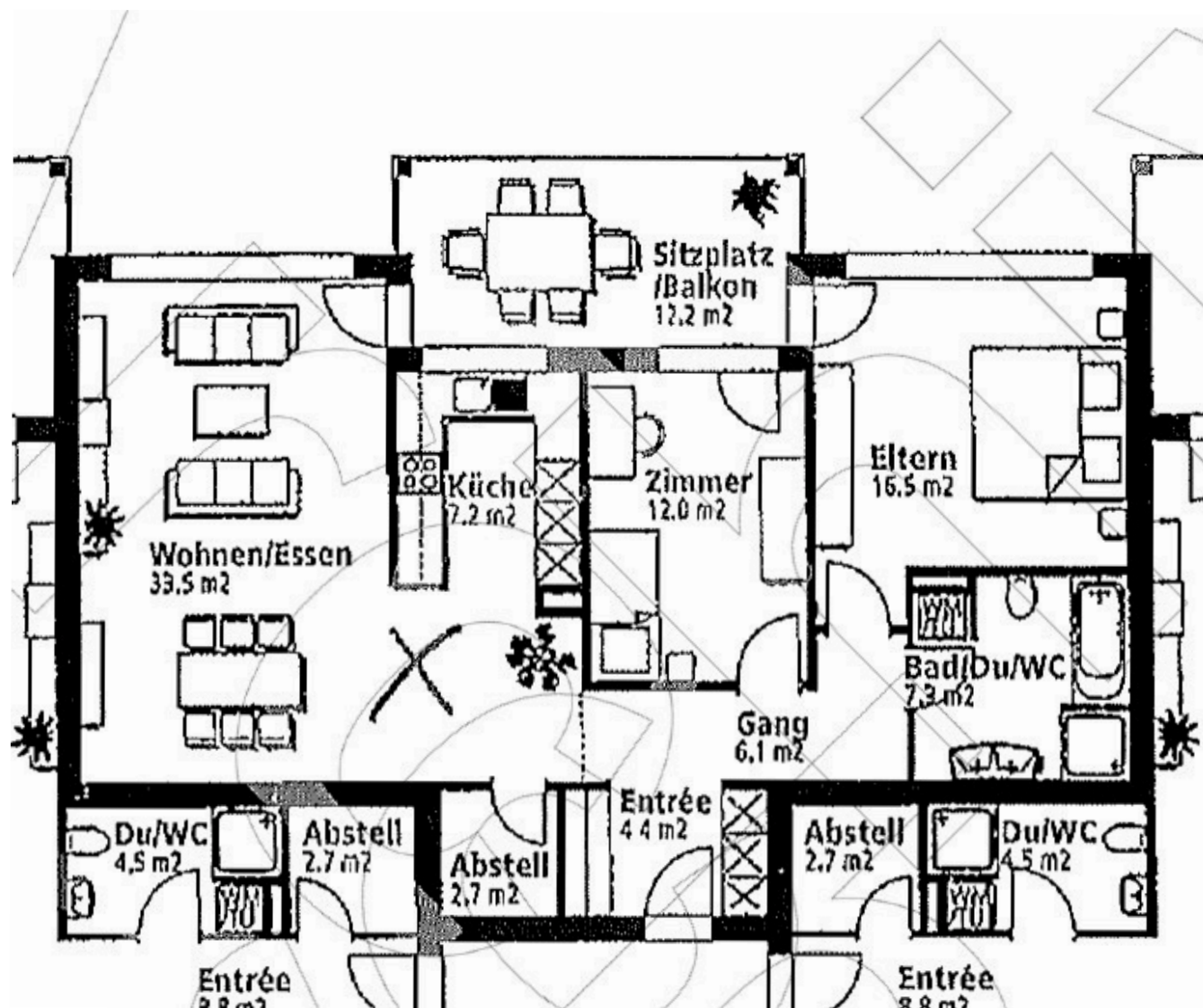








Grundriss Wohnung 2. OG



Amtl. Schätzung Wohnung

Generalrevision (GR)

2023.118595.1

NSW-S

Geschäfts-Nr.:	2023.118595.1	Datum Ausdruck:	03.01.2024 / sd / SVSCD
Schätzungsgrund:	Generalrevision	Datum GR-Schätzung:	15.11.2023
Gemeinde:	Rickenbach bei Wil/Rickenbach	Datum Schätzung:	15.11.2023
Kommission:	NLW-Kommission	Datum Grundbucheintrag:	27.03.2008
EBL-Nr.:	S702		
Bezeichnung:	(P,3G,S) S702:Im Baumgarten, Im Baumgarten 1, 3 1/2 Zimmerwohnung B22, 2. OG west, Keller B22		
Bauzone:	3 (Wohnzone MFH)	Wohnlage:	6 (mittlere <-> vorteilhafte)
Verkehrslage:	6 (normal <-> günstig)	Zugang/Umgebung:	7 (günstig)
Besonnung:	6 (teilweise eingeschränkt <-> gut)	Immissionen:	6 (noch erträgliche <-> wenig)

Eigentümer

Name:
Strasse:
Anteil:
Name:
Strasse:
Anteil:

Parzelle

Nr.:	233	Fläche:	4228 m2
Bezeichnung:	Im Baumgarten		
Landrichtwert:	863.00 Fr./m2 gemäss Lagebeurteilung		
Abzug überbaut:	-172.60 Fr./m2	Abzug Anteil Abbruchl	Fr./m2

Gebäude

Nr.:	466		
Bezeichnung:	Im Baumgarten 3, Mehrfamilienhaus		
Baujahr:	2008	TGV-Schätzung:	18.04.2018
Altersentwertung:	Rohbau1 = 15jährig / Rohbau2 = 15jährig / Ausbau = 15jährig / Installation = 15jährig		
Kubatur:	5040 m3	Gebäude-Typ:	STWE (Stockwerkeigentum)
Anz. Zimmer:		Konstr.-Art:	
		Lebensdauer:	Jahre
Bauklasse:	3 (Einwandfreie Qualität, heutigen durchschn. Anforderungen entspr.) Neuwert Fr. 700.00 , Korrektur Fr. +60.00		

Gebäude

Nr.:	467		
Bezeichnung:	Im Baumgarten 1, Mehrfamilienhaus		
Baujahr:	2008	TGV-Schätzung:	18.04.2018
Altersentwertung:	Rohbau1 = 15jährig / Rohbau2 = 15jährig / Ausbau = 15jährig / Installation = 15jährig		
Kubatur:	5040 m3	Gebäude-Typ:	STWE (Stockwerkeigentum)
Anz. Zimmer:		Konstr.-Art:	
		Lebensdauer:	Jahre
Bauklasse:	3 (Einwandfreie Qualität, heutigen durchschn. Anforderungen entspr.) Neuwert Fr. 700.00 , Korrektur Fr. +60.00		

Gebäude

Nr.:	484		
Bezeichnung:	Im Baumgarten, Tiefgarage		
Baujahr:	2008	TGV-Schätzung:	10.10.2018
Altersentwertung:	Rohbau1 = 15jährig / Rohbau2 = 15jährig / Ausbau = 15jährig / Installation = 15jährig		
Kubatur:	7077 m3	Gebäude-Typ:	TG (Tiefgarage)

Amtl. Schätzung Wohnung

Anz. Zimmer:

Konstr.-Art:

Lebensdauer:

Jahre

Bauklasse:

Stockwerk

Nr.: 702

Anteil: 1/1

Bezeichnung: Im Baumgarten 1, 3 1/2 Zimmerwohnung B22, 2. OG west, Keller B22

In Gebäude Nr.:

am Wohnsitz selbstgenutzt ☒ J

Etage: 2

Anz. Zimmer:

Geb.-Zustand:

Haustechnik:

Bad/WC:

Küche:

Wohnräume:

Bemerkungen Marktmietwert gem. sep. Berechnung: CHF 17'071.-p.a.

Amtl. Schätzung Tiefgaragenplatz

Schätzungsdetails (2023.118595.1 / 1)				Alters- entwert.%	Land/ Recht	Gebäude/ StwE	Ertrags- wert
Parzelle: 233 Im Baumgarten							
Bauland	4228 m2 à Fr.	690.4	=			2'919'011	
Wald	m2 à Fr.		=				
Strasse	m2 à Fr.		=				
Landwirtsch. (.....)	m2 à Fr.		=				
Mehrland (.....)	m2 à Fr.		=				
Total Fläche	4228 m2				Landwert	2'919'011	
Umgebung						323'028	
Baunebenkosten, Komponenten	9 (Stockwerk)					191'975	
Mehr- Minderwert							
Total Land, Neben- und Umgebungskosten, Mehr- und Minderwert						3'434'014	
Gebäude: 466 Im Baumgarten 3, Mehrfamilienhaus							
Wohnteil	5040 m3 à Fr.	760	=		3'830'400	15	
Keller	m3 à Fr.		=				
Garage	m3 à Fr.		=				
Scheune	m3 à Fr.		=				
Werkstatt	m3 à Fr.		=				
Andere (.....)	m3 à Fr.		=				
Total Kubatur	5040 m3				Neuwert	3'830'400	
Zustandswert Gebäude (abzüglich Altersentwertung)						3'255'840	

Amtl. Schätzung Tiefgaragenplatz

Schätzungsdetails (2023.118595.1 / 2)

				Alters- entwert.%	Land/Gebäude/ Recht StwE	Ertrags- wert
--	--	--	--	----------------------	-----------------------------	------------------

Gebäude: 467 Im Baumgarten 1, Mehrfamilienhaus

Wohnteil	5040 m3 à Fr.	760	=	3'830'400	15
Keller	m3 à Fr.		=		
Garage	m3 à Fr.		=		
Scheune	m3 à Fr.		=		
Werkstatt	m3 à Fr.		=		
Andere (.)	m3 à Fr.		=		

Total Kubatur 5040 m3 Neuwert 3'830'400
Zustandswert Gebäude (abzüglich Altersentwertung) 3'255'840

Gebäude: 484 Im Baumgarten, Tiefgarage

Wohnteil	m3 à Fr.		=		
Keller	m3 à Fr.		=		
Garage	7077 m3 à Fr.	260	=	1'840'020	15
Scheune	m3 à Fr.		=		
Werkstatt	m3 à Fr.		=		
Andere (.)	m3 à Fr.		=		

Total Kubatur 7077 m3 Neuwert 1'840'020
Zustandswert Gebäude (abzüglich Altersentwertung) 1'564'017

Amtl. Schätzung Tiefgaragenplatz

Schätzungsdetails (2023.118595.1 / 3)

	Alters- entwert.%	Land/ Recht	Gebäude/ StwE	Ertrags- wert
StwE: 702 Im Baumgarten 1, 3 1/2 Zimmerwohnung B22, 2. OG west, Keller B22				
in Gebäude	Wertquote	32/1000	Total Hüllenwert	11'509'711
Anteilswert gemäss Wertquote				368'311
Mehr-/Minderwert (.....)				
Total Realwert StwE			368'311	368'311
Mietwert Wohnraum am Wohnort selbstgen.			17'071	
Mietwert selbstgen. andernorts				
Mietertrag Fremdmiete				
Mietertrag Geschäftsräume				
Mietertrag aus Umsatz	davon %			
Mietertrag aus Fläche	m2 à Fr.			
Baurechtszins pro Jahr (nicht selbstgen.)				
Total Mietwert			17'071	
Kap.-Satz (Basis-Zins)	3.5 % Zuschlag		1.75 %	325'162
Total			0	368'311 325'162

$$VW = \frac{(m \times EW) + RW}{1 + m}$$

Verkehrswert-Berechnung

Total Realwert (RW)	368'311
Total Ertragswert (EW)	325'162
Gewichtungsfaktor (m)	0.88
Verkehrswert (VW errechnet)	348'113

Verkehrswert 348'000

Schätzerin: Regina Schmid

Details bezüglich der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften (Weisungen zur Schätzungsverordnung, Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten, Thurgauer Marktmietwert-Basisdaten) sind im Internet unter www.steuerverwaltung.tg.ch / Grundsteuern und Bezug abrufbar.

Gebäudeversicherung



Gebäudeversicherung Thurgau

Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

P.P. CH-8510
Frauenfeld

A-PRIORITY

EINGEGANGEN: 23. April 2018

Galli Immo-Service AG
Wilerstrasse 28 b
9536 Schwarzenbach



Ihr Ansprechpartner
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 19. April 2018

Police 2018

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers. Nr.	50/1/467	Baujahr	2008
Gemeinde	Rickenbach	Ortsteil	Rickenbach
Parzellen-Nr.	00233		
Lage	Im Baumgarten 1		
Bezeichnung	20 / Mehrfamilienhaus		
Eigentümer	StWE-Gemeinschaft, Im Baumgarten 1, Rickenbach		
Verwalter	Galli Immo-Service AG, Wilerstrasse 28 b, 9536 Schwarzenbach		
Vers. Wert	CHF 2'772'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	5'040 m³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude			CHF 0.22
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.12
Schätzung vom	18.04.2018 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Marcel Wilfried Künzler Stefan Keller
Angebaut an	50/1/484		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert	- Cheminéeofen - Entkalkungsanlage - Secomat - Balkonverglasungen in VSG - Einbauschränke
Nicht versichert	- Sonnenstoren - textile Beschattungen

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau

Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor



Versicherungsdienst



Feuerschutzamt

Für Sie da.



Lea Hugli

Immobilienberaterin Immo-Corner
Clientis Beratungszentrum
Tel. 071 955 05 23



Loredana Schefer

Immobilienberaterin Immo-Corner
Clientis Beratungszentrum
Tel. 071 955 05 34



*„Weitere Infos finden
Sie direkt auf
unserer Homepage.“*

 **Clientis**
Beratungszentrum

Clientis Immo-Corner
Bahnhofstrasse 82
9240 Uzwil

info@beratungszentrum-uzwil.ch
clientis-beratungszentrum.ch