

Mehrfamilienhaus mit bewilligtem Projekt für 6 Wohnungen



Dorfstrasse 26, 8546 Kefikon TG





Herzlich willkommen in Kefikon TG

Kefikon ist eine Ortschaft auf der Grenze zwischen den Kantonen Thurgau und Zürich. Seit 1998 ist sie ein Teil der politischen Gemeinde Gachnang. Der Slogan von der Gemeinde Gachnang ist «Alles da – Alle nah». Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 26 ist zentral gelegen und befindet sich gleich neben der anschaulichen Privatschule Schloss Kefikon.

Gachnang liegt im westlichen Teil des Kantons Thurgau, eingebettet in eine liebevolle Landschaft zwischen der Kantonshauptstadt Frauenfeld und der Grenze zum Kanton Zürich. Die Politische Gemeinde Gachnang bildete sich im Jahr 1998 aus den Ortsteilen Gachnang, Islikon, Kefikon, Niederwil und Oberwil. Die Gemeinde wird vor allem wegen ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität geschätzt. Trotz ländlicher Umgebung ist sie verkehrsmässig sehr gut

erschlossen. Der öffentliche Verkehr wird durch die SBB (S-Bahnhof Islikon) und die Postautolinien (Linie 836 Frauenfeld-Gerlikon-Gachnang-Islikon und zurück) sowie den Stadtbus Linie Sandbühl bis Egelsee abgedeckt. Die A1 und die A7 verbinden Gachnang mit Winterthur, Zürich, dem Flughafen Kloten, St. Gallen und Konstanz. Neben der guten Infrastruktur tragen auch ideale Einkaufsmöglichkeiten und nicht zuletzt auch die moderate Steuerbelastung zur Attraktivität bei. Des Weiteren tragen diverse aktive und engagierte Vereine viel zu einem regen Gemeindeleben bei.

Mehr Informationen über Kefikon und die Gemeinde Gachnang unter: www.gachnang.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES TOLLE PROJEKT

Das alte Haus, welches mit einem bereits bewilligten Projekt in sechs Wohnungen umgebaut werden kann, ist eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit, die eine attraktive Rendite verspricht. Das Gebäude strahlt den Charme vergangener Epochen aus und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, modernen Wohnraum zu realisieren. Mit einer geplanten Nettowohnfläche von rund 513,5 m² bietet das Gebäude grosses Potential.

Das Projekt umfasst eine Vielzahl von Wohnungsgrößen, um den verschiedenen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Unter den sechs geplanten Einheiten befinden sich 2,5-Zimmer-, 3,5-Zimmer- und 4,5-Zimmer-Wohnungen. Somit können vielfältige Zielgruppen angesprochen werden.

Mit dem Projekt können die sechs Wohnungen so gestaltet werden, dass sie den Bedürfnissen des

modernen Lebensstils entsprechen, während der Charakter und die Geschichte des Hauses bewahrt bleiben.

Ein besonderes Merkmal des einen Hausteils ist der vorhandene Lift im Hausteil Ost, der den Bewohnern Komfort und Barrierefreiheit bietet. Dies ist ein attraktives Argument, das die Wohnungen insbesondere für ältere Menschen oder solche mit eingeschränkter Mobilität spannend macht. Darüber hinaus bietet das Gebäude insgesamt sechs Parkplätze für die Bewohner sowie drei Besucherparkplätze.

Insgesamt bietet das Projekt die Möglichkeit, ein altes Haus in eine rentable Immobilie umzuwandeln, die sowohl historischen Charme als auch modernen Wohnkomfort bietet. Mit dem bewilligten Projekt ist es zweifellos eine lohnende Investitionsmöglichkeit für Immobilienentwickler oder Investoren, die auf der Suche nach langfristigem Ertrag sind.



Einige Eckdaten

- 6 Neubau-Wohnungen.
- 2x 2.5-Zimmer, 2x 3.5-Zimmer, 2x 4.5-Zimmer.
- Eine 4.5-Maisonettewohnung (UG/EG).
- 4 Etagen (inkl. UG).
- Lift im Hausteil Ost.
- Bruttowohnfläche ca. 647.3 m².
- Nettowohnfläche ca. 513.5 m².
- Nebenräume UG ca. 143.6 m².
- 6 Parkplätze (pro Wohnung 1 Parkplatz).
- 3 Besucher-Parkplätze.
- Soll-Nettomietzinspotential ca. CHF 123'600.- pro Jahr.
- Liegenschaft Nr. 4071. Gesamtfläche 710 m², Wohnhaus Restaurant Vers. Nr. 254.20, Dorfstrasse 26, Amelettegässli (249 m²), Strasse/Weg (66 m²), übrige befestigte Fläche (395 m²).
- Dorfkernzone zweigeschossig. Ortsbildschutzgebiete gemäss Zonenplan.
- Baubewilligung vorhanden. Datum der Erteilung: 5. Februar 2024.



Kurzbaubeschrieb

- Die Liegenschaft umfasst zwei Hausteile mit separaten Eingängen.
- Wohnhaus in massiver Bauweise.
- Lift im Hausteil Ost vorhanden.
- Satteldach mit Solaranlage.
- Montagebau in Holz.
- Fenster in Holz mit 3-Fach-Isolierverglasung.
- Aussentüren aus Metall.
- Blecharbeiten Dach: Traufblech in Alu eloxiert - Einlegerinne in CNS. Regenwasserrohre in Uginox.
- Holzklappläden.
- Telefon-Erschliessung durch Swisscom.
- Wärmeerzeugung über einer Luftwärmepumpe.
- Wärmeabgabe in den Wohnungen über konventionelle Bodenheizung, Nassverfahren.
- Innentüren aus Holz.
- Platten in Nasszellen und Bodenebene Duschen.
- Parkettboden in den Zimmern.
- Kellerumfassung in Beton.
- Einen detaillierten Baubeschrieb geben wir auf Anfrage gerne bekannt.





Wohnungsspiegel

Was	Anz. Zimmer	BGF m2	NWF m2	Anzahl	Keller BGF	Soll Nettomieten/m2/a.	Soll Nettomieten/Mt.	Soll Nettomieten/a./Whg.
1 Wohnung UG/EG West	4.5	157.6	117.3			CHF 220	CHF 2'151	CHF 25'806
2 Wohnung EG Ost	3.5	116.5	90.0			CHF 235	CHF 1'763	CHF 21'150
3 Wohnung 1. OG West	3.5	97.8	82.4			CHF 230	CHF 1'579	CHF 18'952
4 Wohnung 2. OG West	2.5	84.9	66.0			CHF 245	CHF 1'348	CHF 16'170
5 Wohnung 1. OG Ost	4.5	102.7	89.8			CHF 225	CHF 1'684	CHF 20'205
6 Wohnung 2. OG Ost	2.5	87.9	68.0			CHF 250	CHF 1'417	CHF 17'000
Parkplätze Wohnungen				6.0				
Parkplätze Besucher				3.0				
Nebenräume UG					143.6			
Totale	21	647.3	513.5	9.0	143.6	CHF 1'465	CHF 10'300	CHF 123'603

* Nettomieten = Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten der Mieterschaften

Übersicht mit Angaben zu den Bruttoflächen



Schnitt

Div. Ansichten und Grundrisse

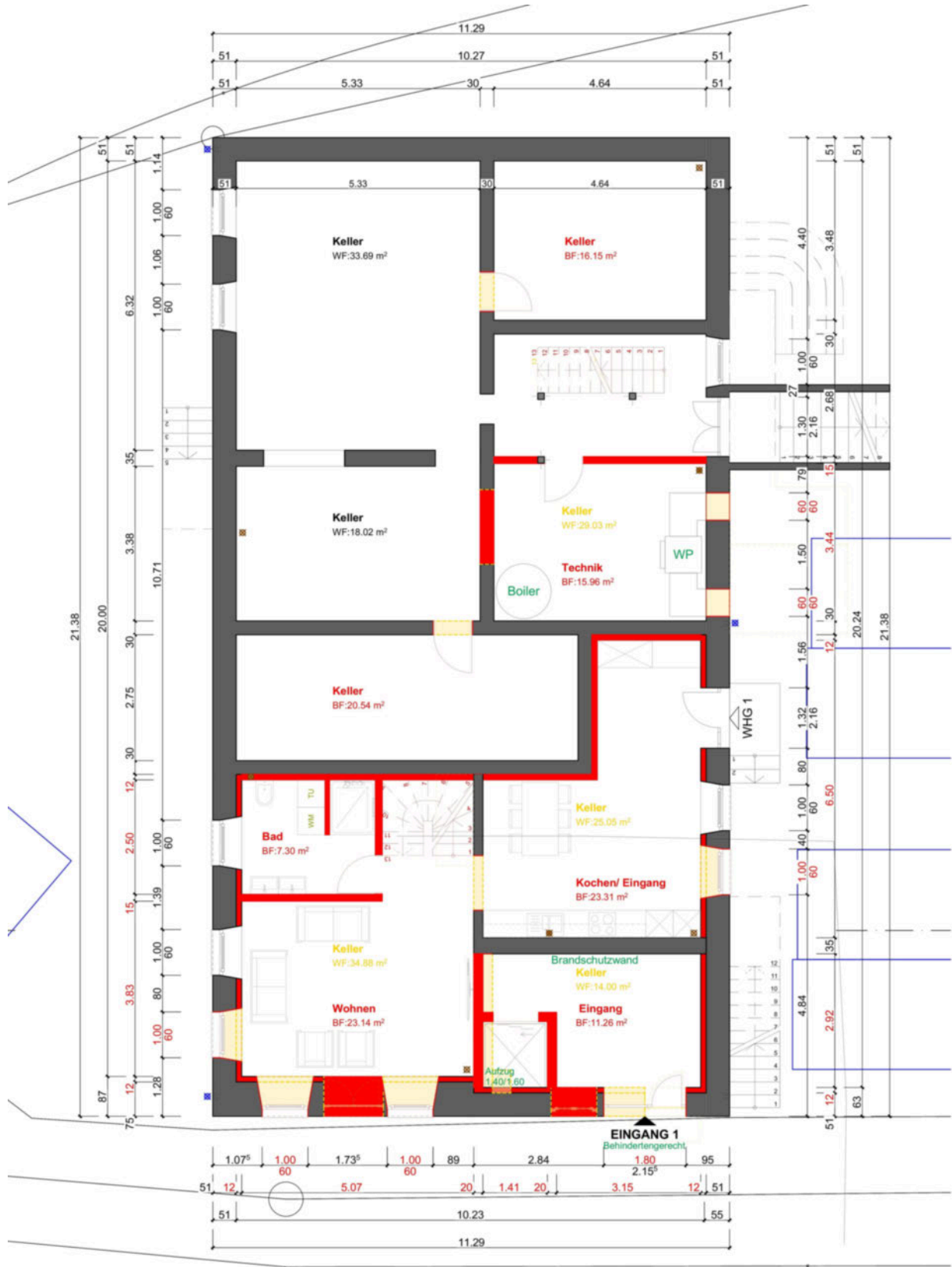


ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

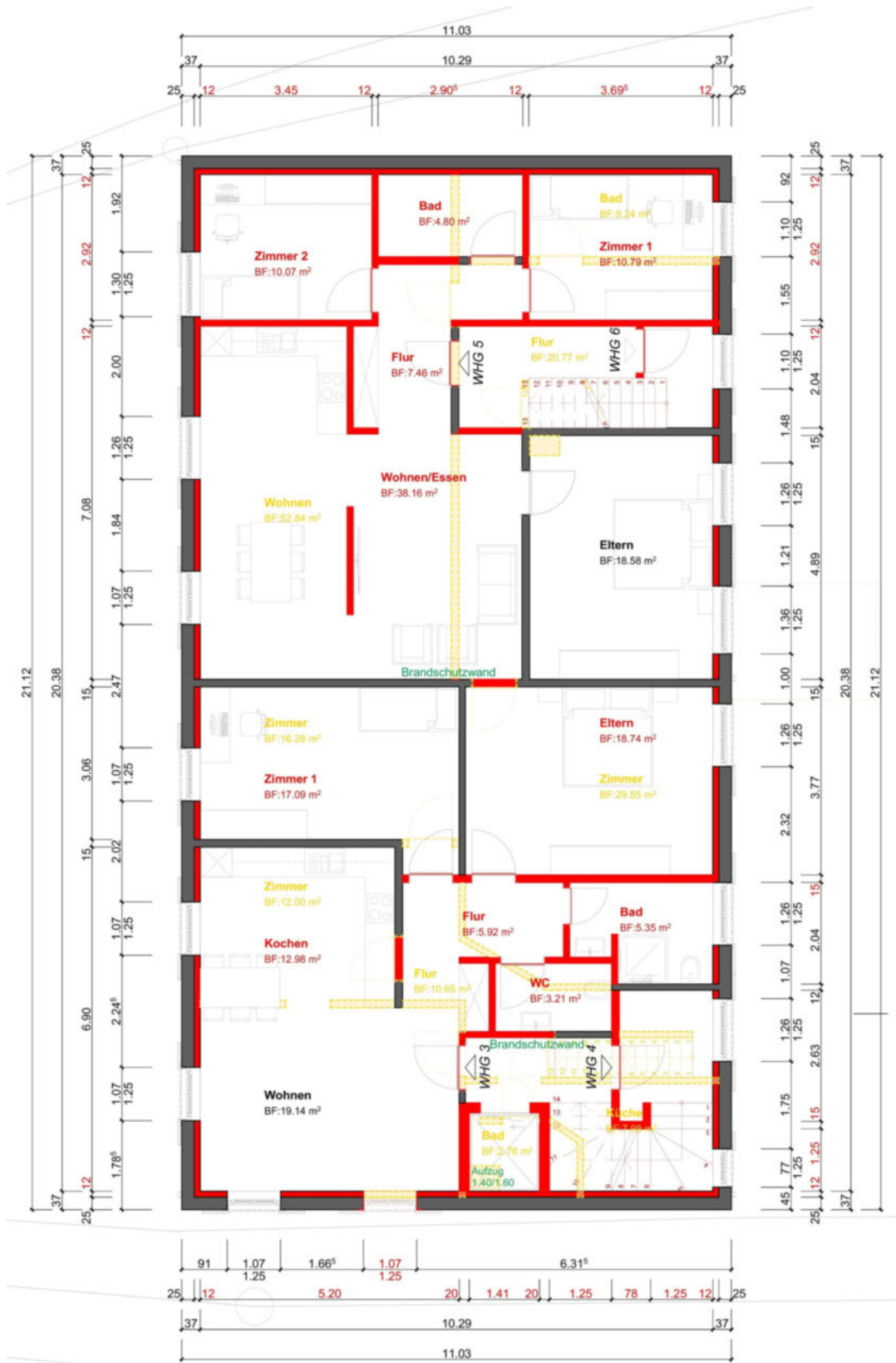
Untergeschoss



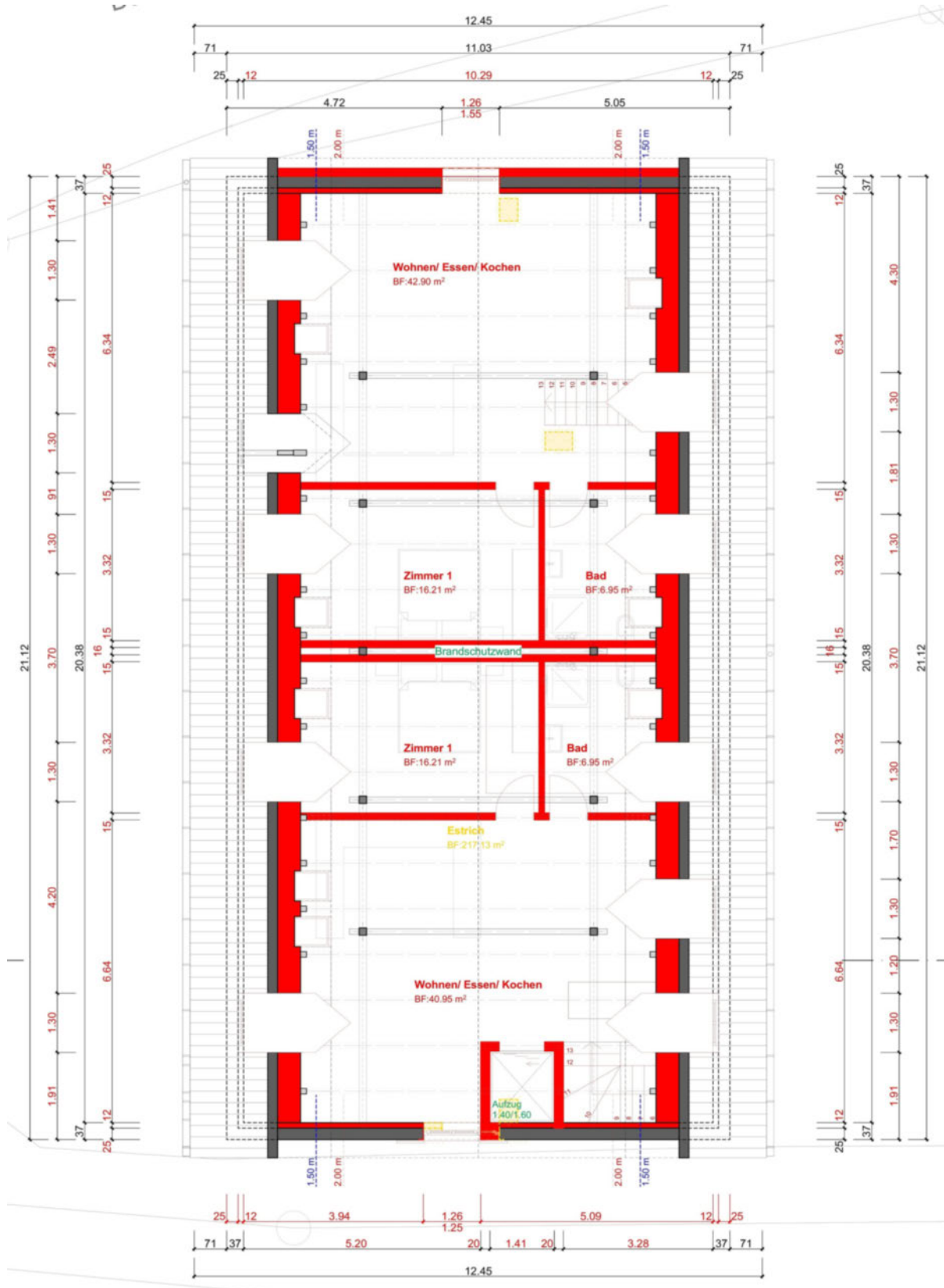
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-97
Immobilie	MFH Menziken
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 26
PLZ und Ort	8546 Kefikon TG
Grundstückfläche	710 m ²
Liegenschaften-Nr.	4071
Strasse/Weg	66 m ²
Gebäude	249 m ²
übrige befestigte Fläche	395 m ²

WÄRMEERZEUGUNG

Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wasseraufbereitung	Boiler
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

ECKDATEN BAUVORHABEN

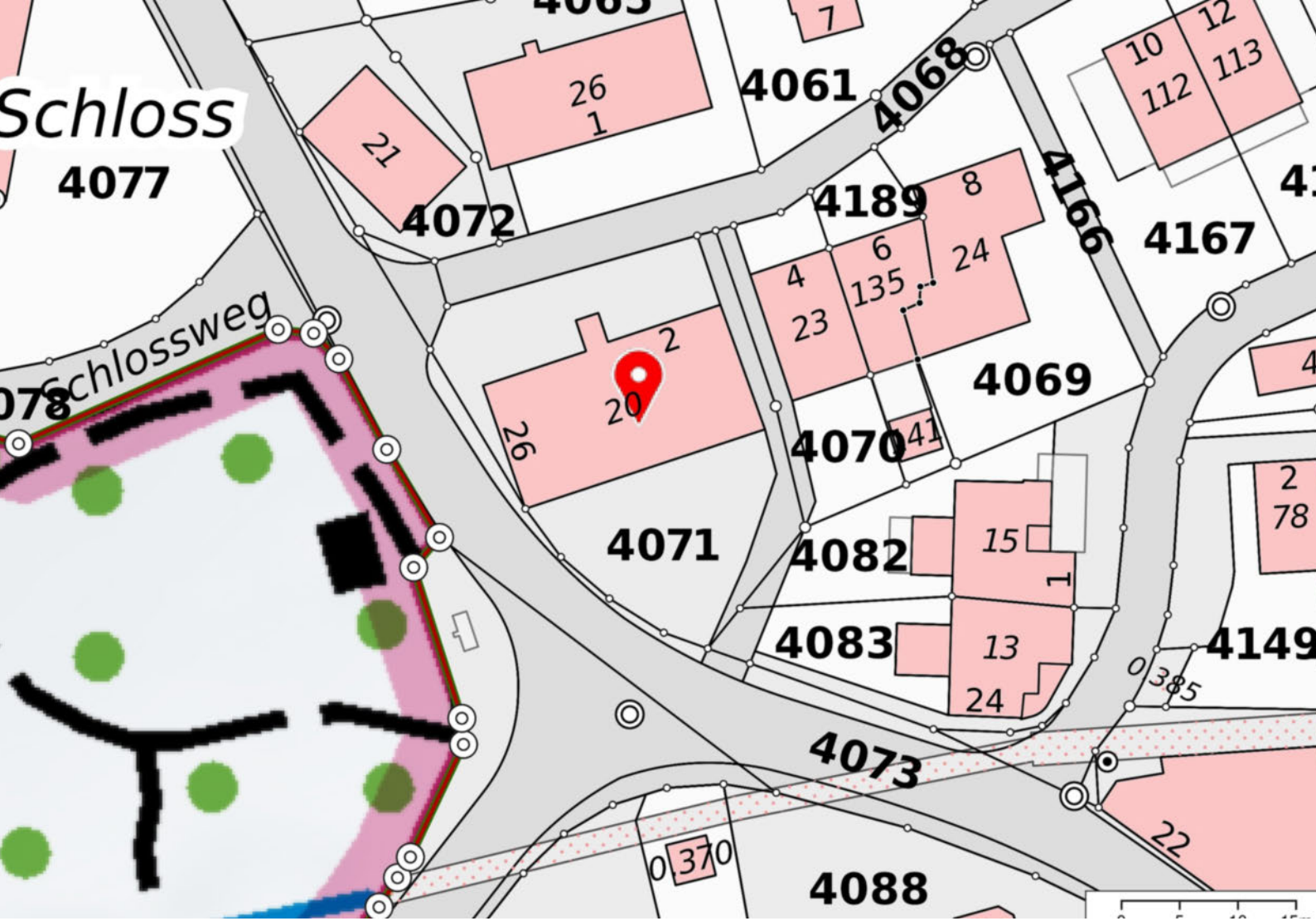
6 Wohnungen	
Wohnungsmix: je 2x 4.5-Zi., 3.5-Zi., 2.5-Zi.	
Lift im Hausteil Ost vorhanden	
9 Parkplätze (davon 3 Besucher-Parkplätze)	
6 Kellerabteile	
Baubewilligung ausgestellt Februar 2024	
Netto-Mietzinspotential ca. CHF 123'600 / Jahr	
Nettowohnfläche total	ca. 513.5 m ² (BGF 647 m ²)
Wohnflächen	66 - 117 m ²
Nebenräume UG	143 m ²

ANGEBOTSPREIS

CHF 1'150'000.--

SONSTIGES

- Übernahme per sofort möglich.
- Weitere Auskünfte und Unterlagen geben wir auf Anfrage gerne bekannt.
- Das Restaurant ist aktuell noch vermietet. Weitere Auskünfte geben wir auf Anfrage gerne bekannt.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: „Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX“. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Roman Steiger

Immobilienvermarkter eidg. FA
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E roman.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur