

# Vollvermietetes Altstadt- haus beim Schloss und der Seepromenade



Geeignet als Anlageobjekt oder auch für (Teil-)  
Selbstnutzer in 9320 Arbon TG, Kapellgasse 3





## Herzlich willkommen in Arbon

Arbon ist eine lebenswerte Stadt mit einer spannenden Geschichte und einer starken Vision für die Zukunft. Zugleich ist die Stadt der weiten Horizonte bekannt für ihre Erholungs- und Grünräume. Ein attraktives Freizeitangebot, spannende Events, ein aktives Vereinsleben, diverse Einkaufsmöglichkeiten und gute Schulen tragen ebenfalls zur hohen Lebensqualität von Arbon bei.

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage in der Arboner Altstadt. Die Seeuferanlage ist rund 150 Meter entfernt, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe. Einkaufszentren und der Bahnhof sind rund 700 Meter entfernt. Die Bushaltestelle "Schloss" liegt praktisch vor der Haustüre. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich im Umkreis von 300 Meter bis 700 Meter.

Arbon liegt an der Bahnstrecke Zürich - Rorschach sowie Schaffhausen - Chur. Zur Stadt St. Gallen und der nahen Region bestehen gut ausgebaute Busverbindungen. Mit der Autobahnausfahrt Arbon-Süd

gelangen Sie in das Zentrum und mit der Ausfahrt Arbon-West den nördlichen Stadtteil sowie Strandbad und Campingplatz. Aus Süddeutschland empfiehlt sich die Überfahrt mit der Autofähre Friedrichshafen - Romanshorn. Von hier gelangen Sie auf der Hauptstrasse direkt ins Zentrum von Arbon.

Der nächstgelegene Flughafen ist St. Gallen-Altenehen (mehrmals täglich Flüge von und nach Wien, Zürich-Kloten und Friedrichshafen).

Geniessen Sie die malerische Landschaft indem Sie an der Seepromenade flanieren, sich im oder auf dem See entspannen oder als Biker die Umgebung erkunden.

**Mehr über den Bezirkshauptort Arbon erfahren Sie im Internet unter [www.arbon.ch](http://www.arbon.ch).**





## Ein kurzer Überblick...

### ... ÜBER DIESES ATTRAKTIVE ANGEBOT

Für die Liegenschaft ist Stockwerkeigentum begründet worden (Details dazu auf der folgenden Seite).

Das zweiseitig angebaute Wohn- und Geschäftshaus bildet einen Bestandteil einer Altstadt Häuserzeile und wurde gemäss den Ausführungen im Hinweisinventar der Denkmalpflege vor mehr als 270 Jahren erbaut. Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über 4 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit Satteldachabschluss. Mit einer Breite von ca. 4 Meter dürfte es eines der schmalsten Gebäude in der Altstadt sein.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist von der Kapellgasse, die Wohnbereiche über die Schmiedgasse erschlossen. Eine direkte gebäudeinterne Verbindung des Ladenlokals zu den Wohnbereichen ist baulich nicht gegeben.

Das Gebäude ist im Hinweisinventar der Denkmalpflege des Kantons Thurgau als "wertvoll" eingestuft und weist das folgende Erhaltungsziel auf:

Die wesentlichen Elemente mit geschichtlichem Zeugniswert sind zu erhalten. Zudem ist das Gebäude gestützt auf den kommunalen Schutzplan für Kulturobjekte unter Schutz gestellt.



## Eckdaten und weitere Informationen

- Wohnhaus/Laden (GVTG) 1780.
- Volumen 789 m<sup>3</sup>
- Versicherungswert CHF 799'000.--.

### Beschrieb Stammliegenschaft Nr. 23

- 61 m<sup>2</sup>. Gebäudegrundfläche 55 m<sup>2</sup> und übrige befestigte Fläche 6 m<sup>2</sup> mit: Wohnhaus Laden Assek. Nr. 071.416 (55 m<sup>2</sup>). Versicherungssumme GVTG CHF 799'000.--, Volumen 789 m<sup>3</sup>, Baujahr gem. GVTG 1780.

### Beschrieb Stockwerkeigentum Nr. S511

- 30/100 Miteigentum an Nr. 23 mit: Sonderrecht am Laden im Erdgeschoss mit einem Keller als Nebenraum laut Begründungsakt und Aufteilungsplänen Beleg 520/1991 an der Kapellgasse 3.

### Beschrieb Stockwerkeigentum Nr. S512

- 70/100 Miteigentum an Nr. 23 mit: Sonderrecht an der 6-Zimmerwohnung im 1., 2. und 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit einem Estrich als Nebenraum laut Begründungsakt und Aufteilungsplänen Beleg 520/1991 an der Kapellgasse 3.
- Bauzone: Altstadtzone (AZ ohne Festlegung).
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Es besteht kein Erneuerungsfond.
- Es muss keine Hypothek übernommen werden.
- Elektrischer Sicherheitsnachweis (SINA) und allfällige Mängel sind Sache des Käufers.





## Kurzbaubeschrieb

- Umfassungswände im Untergeschoss als Bruchsteinmauerwerk (innen verputzt). Das Erdgeschoss sowie Teile des rückwärtigen Nordwettanbaus in Massivbauweise. Die Oberbauten als Fachwerk mit äusseren Holzverkleidungen.
- Kellerdecke als Hourdisdecke ausgebildet, weitere Geschosse mit Holzbalkendecken.
- Raumtrennwände z.T. als Riegelkonstruktion, sowie vereinzelt als Mauerwerk.
- Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung.
- Spenglerarbeiten in Kupfer
- Fenster in Holz mit Isolierverglasung (mehrheitlich Anfang der 1990-er Jahre ersetzt).
- **Ausbau/Technik Laden (vermietet)**
- UG: Böden mit Plattenbelag, Wände Verputz, gestrichen, Decke gestrichen.
- EG: Böden Vinyl, Toilette Platten. Wände mehrheitlich Verputz gestrichen sowie z.T. Sichtsteinelemente, Decken vorwiegend Weissputz gestrichen.
- Teeküche mit Fronten in Metall, Ablage in Kunstharz.
- Warmwasser mittels 50-Liter Elektroboiler im UG.
- **Ausbau/Technik Wohnbereiche**
- **1. Obergeschoss (ist als 2-Zimmerwohnung vermietet)**
- Böden Parkett, Nasszelle Platten.
- Nasszelle mit Dusche/WC und Waschmaschine.
- Küche mit Kunstharzabdeckung.
- **2., 3. Ober- und Dachgeschoss (ist als 5-Zimmerwohnung vermietet)**
- Böden Vinyl, Nasszelle mit Platten.
- Decken mit Holztäfer, Sichtbalken, Abrieb.
- Küche mit Kunstharzabdeckung und neuen Geräten.
- Nasszelle mit Badewanne/WC, Waschmaschine und Tumbler.
- Gaszentralheizung (Wandtherme Bj. 2005)
- Wärmeverteilung mittels Radiatoren

# Raumprogramm

**(M<sup>2</sup> SIND CA. MASSE)**

## **UNTERGESCHOSS (zu Ladenlokal)**

Kellerraum/Magazin ca. 25 m<sup>2</sup> mit Lavabo und Kaltwasseranschluss. Treppe zum Erdgeschoss.

## **ERDGESCHOSS (Ladenlokal)**

Haupteingang (via Kapellgasse) mit Ladenlokal (ca. 45 m<sup>2</sup>) und Schaufenster. Raumteiler der Ladenfläche mit Glasbausteinen. Im rückwärtigen Bereich Teeküche, WC und Treppenabgang ins Untergeschoss.



## **1. OBERGESCHOSS (2-Zimmerwohnung)**

2-Zimmerwohnung (ca. 45 m<sup>2</sup>) mit kleinem Vorraum, kleines Zimmer West, Nasszelle mit Dusche/WC/Lavabo, Küchennische und Wohnzimmer.

## **2. OBERGESCHOSS (5-Zimmerwohnung)**

5-Zimmerwohnung (ca. 115 m<sup>2</sup>) mit kleinem Vorraum, Nasszelle mit Badewanne/WC/Lavabo/Waschmaschine und Tumbler, Abstellraum, Zimmer, interne Treppe zum 3. OG.



## **3. OBERGESCHOSS (5-Zimmerwohnung)**

Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Ausgang zum Westbalkon und interne Treppe zum Dachgeschoss, Zimmer.

## **DACHGESCHOSS**

Offenes Dachzimmer mit Galerieboden mit Leiterzustieg (die Hauszentralheizung befindet sich auf diesem Boden).































# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161011-595
Immobilie	Altstadthaus
Strasse Nr.	Kapellgasse 3
PLZ und Ort	9320 Arbon TG
Baujahr	1870
Verfügbar	per sofort oder nach Vereinbarung
Zustand	intakt - gut
Ausstattung	Durchschnittlich
Ladenlokal	1
Wohnungen	2
Grundstücksfläche	61 m <sup>2</sup> , Liegenschaften-Nr. 23
Kubatur Wohnhaus	789 m <sup>3</sup> , Vers.-Nrn. 1328 und 01944
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup> + ca. 45 m <sup>2</sup> Ladenlokal
Bauzone	Altstadtzone (AZ ohne Festlegung)

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gasheizung
Heizverteilung	mittels Radiatoren

## AUSSTATTUNG

Waschmaschinen in der Wohnung	
Parkplätze	keine

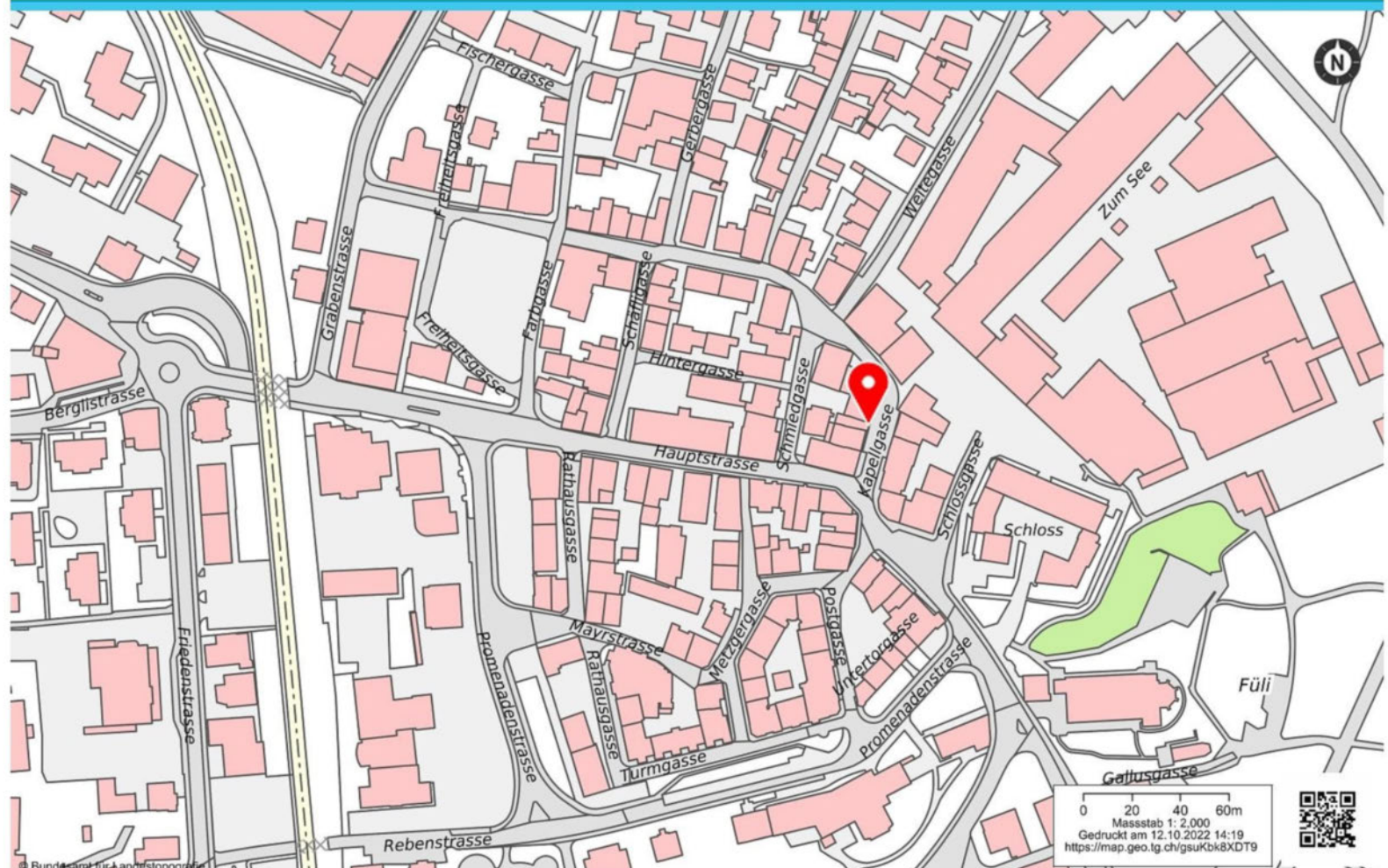
## PREIS

Kaufpreis	CHF 795'000.—
Mietzinseinnahmen brutto p.a.	CHF 42'600.—

## SONSTIGES

- Verkauf an den Meistbietenden.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





© Bundesamt für Landestopografie  
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau. Copyright: Amt für Geoinformation



© Bundesamt für Landestopografie  
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau. Copyright: Amt für Geoinformation





## Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



### **Markus Kernen**

eidg. dipl. Immobilitentreuhänder

M 0041 79 444 87 52

T 0041 52 264 50 50

E [markus.kernen@remax.ch](mailto:markus.kernen@remax.ch)

### **RE/MAX Winterthur**

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur