



Holzensteinerstrasse 8, 8590 Romanshorn, Schweiz

Heimwerker aufgepasst! Renovierungsbedürftiges Schmuckstück mit Potenzial



Auszug per 18.04.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 390'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Bruttowohnfläche
115 m²



Zimmer
5



Baujahr
1799



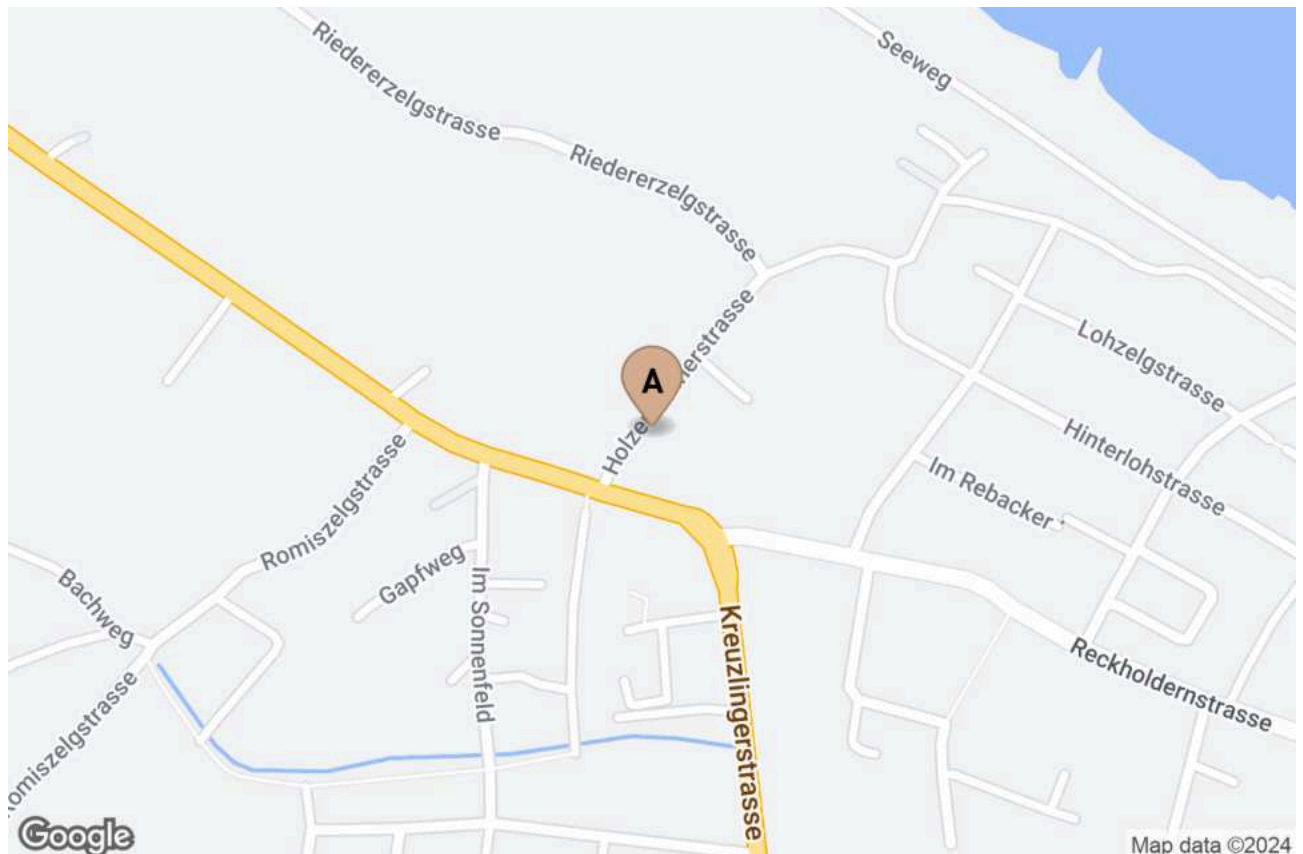
Referenz-Nr.
SG.00.2024.09

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	15
Kontakt	25



Lage



Holzenerstrasse 8, 8590 Romanshorn, Schweiz

Romanshorn

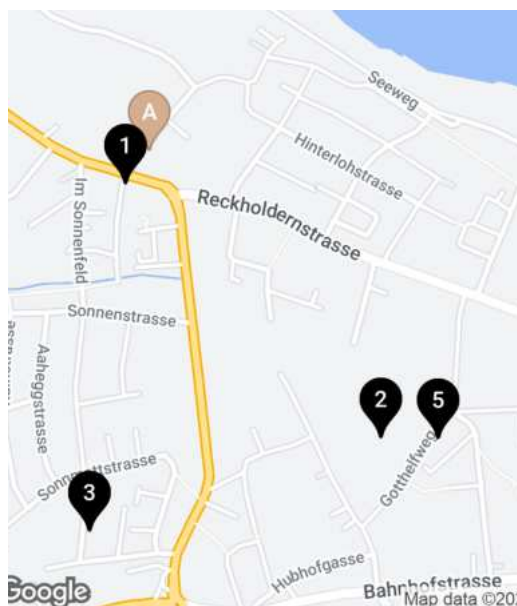
Romanshorn mit seinem maritimen Flair und dem grössten Hafen am Bodensee inmitten einer intakten Natur, ist weit mehr als nur eine Wohnadresse – die Hafenstadt ist ein Ort zum Ankommen. Das liegt nicht nur an den ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsmitteln und ausgebauten Verbindungen, die berufliche und private Ziele in die Nähe rücken, sondern auch an den breiten Angeboten für Bildung, Sport, Erholung, Kultur, Kunst und Gastronomie.

Grosszügige Grünflächen laden in weitläufigen Parks sowie naturnahen Wäldern zum entspannten Verweilen am Wasser ein. Natur pur. Begeistern wird Sie auch die phantastische Fernsicht in die Voralpen.

Romanshorn hat neben dem hohen touristischen Erlebniswert auch als Lebensmittelpunkt viel zu bieten. Die Stadt verfügt über qualitativ hochstehende Angebote in Bildung, Sport, Erholung, Kultur, Kunst und Gastronomie. Kurz: Ein Aufenthalt lohnt sich immer.

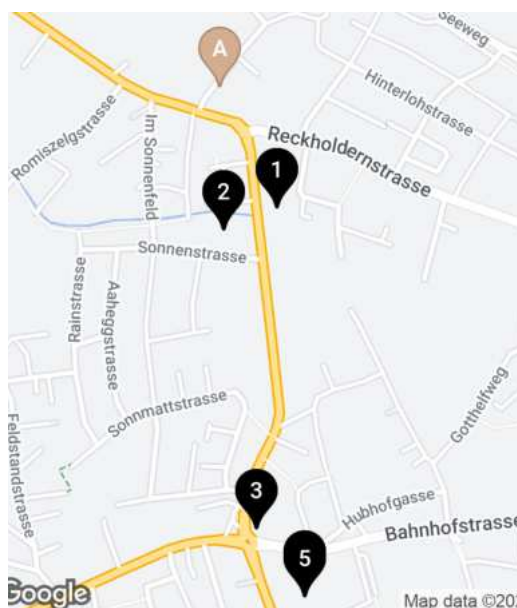
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



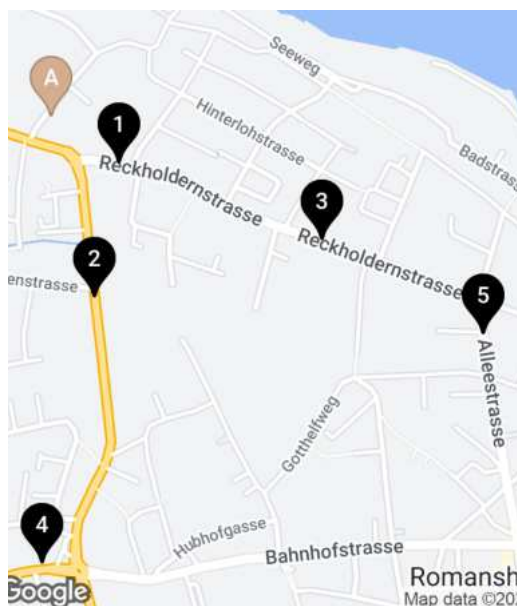
- | | | | |
|--|----|----|----|
| 1. Kindergarten Holzenstein, Romanshorn | 1' | 1' | 1' |
| 70 m | | | |
| 2. Kantonsschule Romanshorn, Romanshorn | 8' | 3' | 2' |
| 850 m | | | |
| 3. Kindergarten Im Grund, Romanshorn | 8' | 3' | 2' |
| 850 m | | | |
| 4. Primarschule Im Grund, Romanshorn | 8' | 3' | 2' |
| 850 m | | | |
| 5. Sekundarschule Weitenzelg, Romanshorn | 9' | 3' | 2' |
| 900 m | | | |

Einkauf



- | | | | |
|--|-----|----|----|
| 1. Lidl Schweiz, Romanshorn | 3' | 1' | 1' |
| 350 m | | | |
| 2. Aldi Suisse, Romanshorn | 5' | 2' | 1' |
| 500 m | | | |
| 3. Coop Pronto Shop mit Tankstelle, Romanshorn | 10' | 3' | 2' |
| 1000 m | | | |
| 4. Einkaufszentrum Hubzelg, Romanshorn | 12' | 5' | 3' |
| 1.2 km | | | |
| 5. Migros Supermarkt, Romanshorn | 12' | 5' | 3' |
| 1.2 km | | | |

Öffentlicher Verkehr



1. Bushaltestelle Holzenstein, Romanshorn	3'	2'	1'
250 m			
2. Bushaltestelle Weitenzelg, Romanshorn	6'	2'	1'
364 m			
3. Bushaltestelle Blumenweg, Romanshorn	7'	3'	2'
700 m			
4. Bushaltestelle Hueb, Romanshorn	10'	4'	2'
1000 m			
5. Bushaltestelle Alleestrasse, Romanshorn	13'	4'	3'
1.3 km			

Objektbeschreibung



Häuschen sucht kreativen Heimwerker

Das Einfamilienhaus eignet sich perfekt für Handwerker und Bastler. Hier können Sie Ihr handwerkliches Geschick unter Beweis stellen und Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Das Haus ist in einem renovationsbedürftigen Zustand und wartet nur darauf von Ihnen neu geschliffen zu werden. Aktuell verfügt es über eine Elektroheizung.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich auf vier Etagen. Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss. Bitte beachten Sie, dass im Kellergeschoss eine geringe Stehhöhe vorhanden ist. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche sowie ein Bad. Im Obergeschoss sind die Schlafbereiche situiert. Das Dachgeschoss verfügt über Ausbaupotenzial.

Die Liegenschaft bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zum Aus- oder Umbau, um Ihren individuellen Wohn-Traum zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Chance, prüfen Sie Ihre Optionen und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr persönliches Schmuckstück zu schaffen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Wir verfügen leider über keine Grundrisspläne.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Perfekt für Handwerker und Bastler
- Renovationsbedürftiger Zustand bietet Gestaltungsfreiheit
- Potenzial für viele Eigenleistungen
- Chance zur Schaffung eines persönlichen Schmuckstücks
- ruhige Lage
- Kindergarten zu Fuss in 2 Minuten erreichbar
- Schulen in der Nähe
- Einkauf zu Fuss erreichbar
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Verkaufsbedingungen und Zusammenarbeit

Der Kaufpreis wurde von einer lokalen oder regionalen Bank geprüft und wird als Finanzierungsbasis akzeptiert. Dabei gelten die üblichen Bonitätsregeln der Bank. Gerne stellen wir Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne beraten wir Sie und erstellen eine kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft.

Der Immobilienmarkt läuft dank den tiefen Hypothekarzinsen weiterhin rund. Im Auftrag unserer Kundschaft suchen wir deshalb laufend spannende Wohnungen, Häuser, Bauland und Renditeliegenschaften.

Oder Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen möchte? Für einen entsprechenden Tipp sind wir Ihnen sehr dankbar und zeigen uns dafür auch erkenntlich.



Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Einfamilienhaus

Zimmer
5

Badezimmer
1

Zustand
Renovationsbedürftig

Etagen
3

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1799

Renovationsjahr
1985

Referenz-Nr.
SG.00.2024.09

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
115 m²

Nettowohnfläche
100 m²

Grundstücksfläche
242 m²

Gartenfläche
133 m²

Gebäudevolumen
532 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 390'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Elektroheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

☆ Eigenschaften

- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig



Impressionen

Gerätehaus mit Garten



Garten



Wohnbereich



Küche



Badezimmer



Büro



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Dokumente

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Romanshorn

Liegenschaft Nr. 786

Plan Nr. 20, Holzenstein
Gesamtfläche 242 m², Wohnhaus Vers.Nr. 520.68, Holzensteinerstrasse 8 [96 m²]
Gartenhaus Vers.Nr. 520.2783, Holzensteinerstrasse 8.1 [13 m²]
Gartenanlage [133 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Erbgang 22.08.1985 Beleg 327s
Erbteilung 22.08.1985 Beleg 327s

Anmerkungen

ID 562.s436
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
zulasten Grundstück Nr. 787
02.05.1989 Beleg 253s

ID 563.s436
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
zulasten Grundstück Nr. 789
10.10.1995 Beleg 457s
18.10.1996 Beleg 560s

ID 3485.s436
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
zugunsten Grundstück Nr. 785
20.07.2012 Beleg 735s

Vormerkungen

ID 553.a436
Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 553.a436
15.06.2021 Beleg 1928a
18.02.2022 Beleg 581a

Grundbuchauszug

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 3091.s436

Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht mit Hand- und Kinderwagen
zugunsten Grundstück Nr. 785, 788
30.08.1932 Beleg 251s

ID 2797.s436

Recht: Überbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 785
09.09.1993 Beleg 406s

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 50'000.-- Franken fünf null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 1755.s436

Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG,
Weinfelden, vertreten durch Thurgauer Kantonalbank, Fachzentrum Finanzieren, Weinfelden
Höchstzinsfuss 8.50 %
29.04.1947 Beleg 127s

Pfandstelle 2

Fr. 70'000.-- Franken sieben null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 553.a436

Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG,
Weinfelden, vertreten durch Thurgauer Kantonalbank, Fachzentrum Finanzieren, Weinfelden
Höchstzinsfuss 10 %

mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),

15.06.2021 Beleg 1928a

18.02.2022 Beleg 581a

Arbon, 09.04.2024

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Die Grundbuchverwalterin



Sandra Bürgi



Gebäudeversicherungspolice




Gebäudeversicherung Thurgau

 Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch
Police
 Versch.-Nr. **52/0/68**
 Eigentümer-Nr. **18470**

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

Gemeinde	Romanshorn
Ortsteil	Romanshorn
Lage Gebäude	Holzensteinerstr. 8
Parzellen-Nr.	786
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Schätzungsdatum / Schätzer	15.07.2014 Huber/Brüschweiler
Versicherungswert 2014	CHF 405'000
Baukostenindex 2014	950
Versicherungsart	Neuwert
Total Kubatur	532 m ³
Baujahr	vor 1799
Gebäude-Code	20
Prämienansatz CHF/1'000.00	0.22

Gebäudeversicherung Thurgau

 Walter Baumgartner, lic.iur.
 Direktor

 12.08.2014
 Seite 1 von 2


Versicherungsdienst



Feuerschutzamt



Gebäudeversicherungspolice



Gebäudeversicherung Thurgau

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

Police

 Versch.-Nr. **52/0/68**
 Eigentümer-Nr. 18470

Gebäudeausmasse und Kubaturen

Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	m ³ -Preis	Versich.- Wert CHF	%
Keller	4.5	4.0	1.0	18				
Kellerabgang	1.1	2.8	2.0	6				
Wohnhaus	12.0	4.3	7.0	361				
Anbau Nord	10.1	2.6	5.5	144				
Vordach Ost	1.4	1.1	2.0	3	532	760	404'320	65
Total					532		404'320	
Versicherungswert		2014					405'000	
Baukostenindex		950						

Besondere Versicherungs-Bedingungen/Details

Nicht versichert:

- Geräteschopf Nord
- Vordach Ost Abdeckung

Baulicher Brandschutz Änderungen der Gefahr, insbesondere eine andere Nutzung des Gebäudes, sind meldepflichtig (§12 GebG).

Anbau an Gebäude:

Ohne Brandmauer 0/69

 12.08.2014
 Seite 2 von 2


Versicherungsdienst



Feuerschutzamt



Gebäudeversicherungspolice

GVTG Gebäudeversicherung Thurgau

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

Police

Versich.-Nr. **52/0/2783**
Eigentümer-Nr. **18470**

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

Gemeinde	Romanshorn
Ortsteil	Romanshorn
Lage Gebäude	Holzensteinerstr.
Parzellen-Nr.	786
Gebäudebezeichnung	Gartenhaus
Schätzungsdatum / Schätzer	15.07.2014 Huber/Brüschweiler
Versicherungswert 2014	CHF 22'000
Baukostenindex 2014	950
Versicherungsart	Neuwert
Total Kubatur	43 m3
Baujahr	1998
Gebäude-Code	90
Prämienansatz CHF/1'000.00	0.36

Gebäudeversicherung Thurgau

W. Baumgartner
Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

12.08.2014
Seite 1 von 2

VSD

Versicherungsdienst

FSM

Feuerschutzamt

Gebäudeversicherungspolice



Gebäudeversicherung Thurgau

 Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch
Police
 Versch.-Nr. **52/0/2783**
 Eigentümer-Nr. 18470
Gebäudeausmasse und Kubaturen

Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	m ³ -Preis	Versich.- Wert CHF	%
Gartenhaus	4.2	3.2	3.2		43	490	21'070	85
Total					43		21'070	
Versicherungswert		2014					22'000	
Baukostenindex		950						

Besondere Versicherungs-Bedingungen/Details
 Nicht versichert:
 - Sonnenstore
 - Schopf Nord

 12.08.2014
 Seite 2 von 2

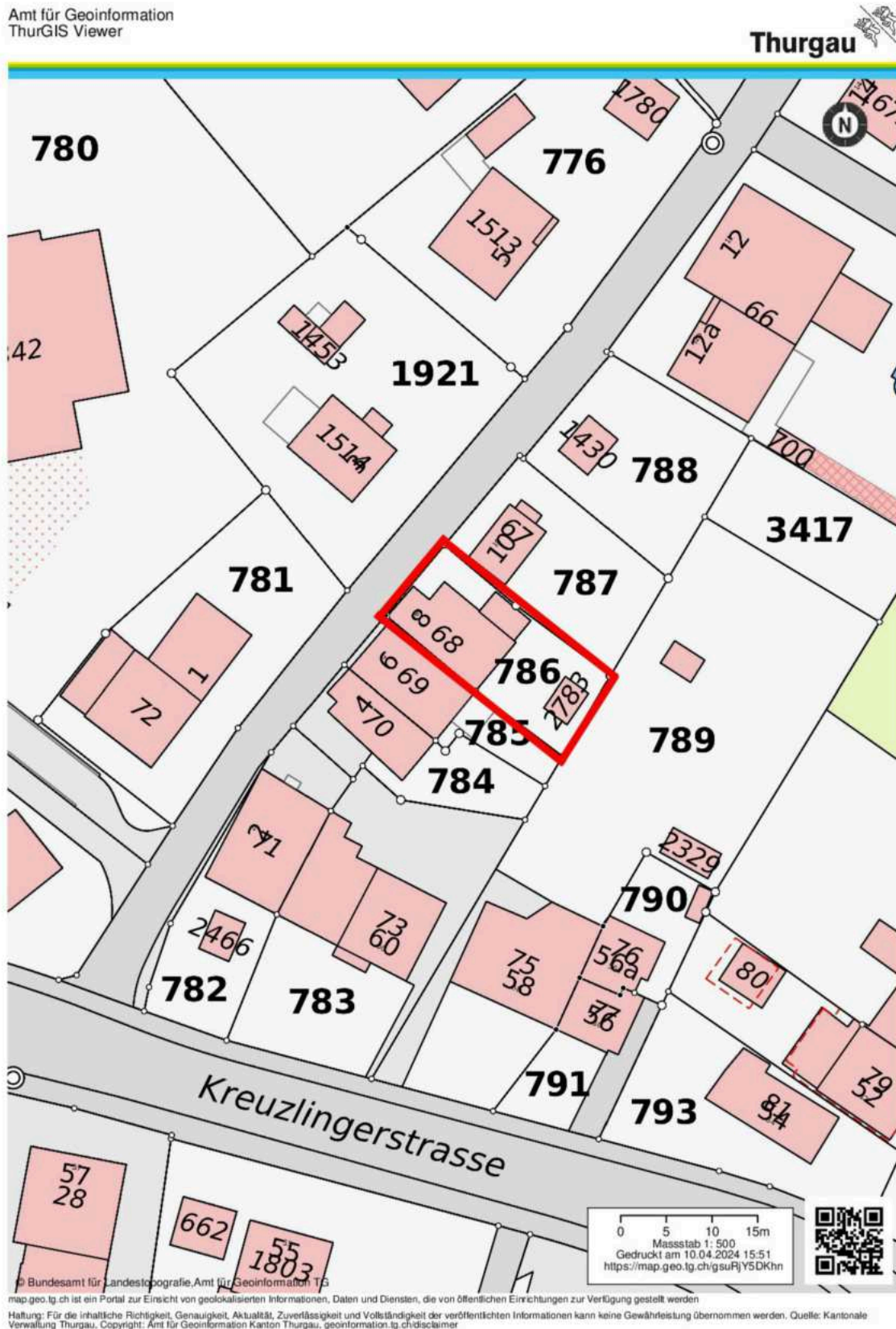

Versicherungsdienst



Feuerschutzamt



Lageplan



Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	390'000
Eigene Mittel	20%	CHF	78'000
Hypothek	80%	CHF	312'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	257'400
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	54'600
total Hypothek	CHF	312'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek 5 Jahre	1.90%	CHF 5'928	CHF 494
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 3'640	CHF 303
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 9'568	CHF 797

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 65'000 erforderlich.

Amriswil, 15.04.2024, Simon Gürkan



Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	390'000
Eigene Mittel	34%	CHF	132'600
Hypothek	66%	CHF	257'400

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	257'400
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	257'400

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek 5 Jahre	1.90%	CHF 4'891	CHF 408
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 4'891	CHF 408

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 47'000 erforderlich.

Amriswil, 15.04.2024, Simon Gürkan



Kontakt

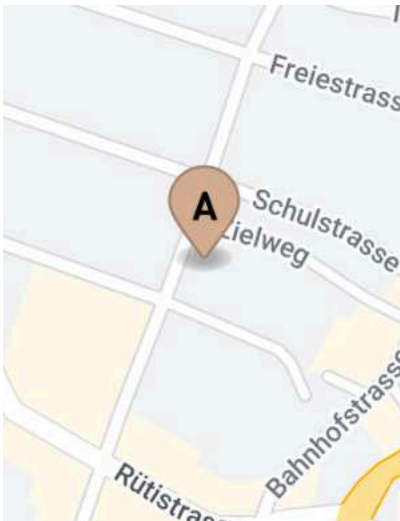


Ihre Ansprechperson

Finanz- und Immobilienzentrum

T: 079 567 12 42

simon.guerkan@fi-zentrum.ch



Firmendaten

Finanz- und Immobilienzentrum

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

www.fi-zentrum.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.