



Kradolfstrasse 31, 8583 Sulgen, Schweiz

## Einfamilienhaus an zentraler Lage in Sulgen - mit Ausbaupotenzial



Auszug per 06.01.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 790'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Bruttowohnfläche  
**142 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**1932**



Referenz-Nr.  
**SG.00.2024.01**

# Inhaltsverzeichnis

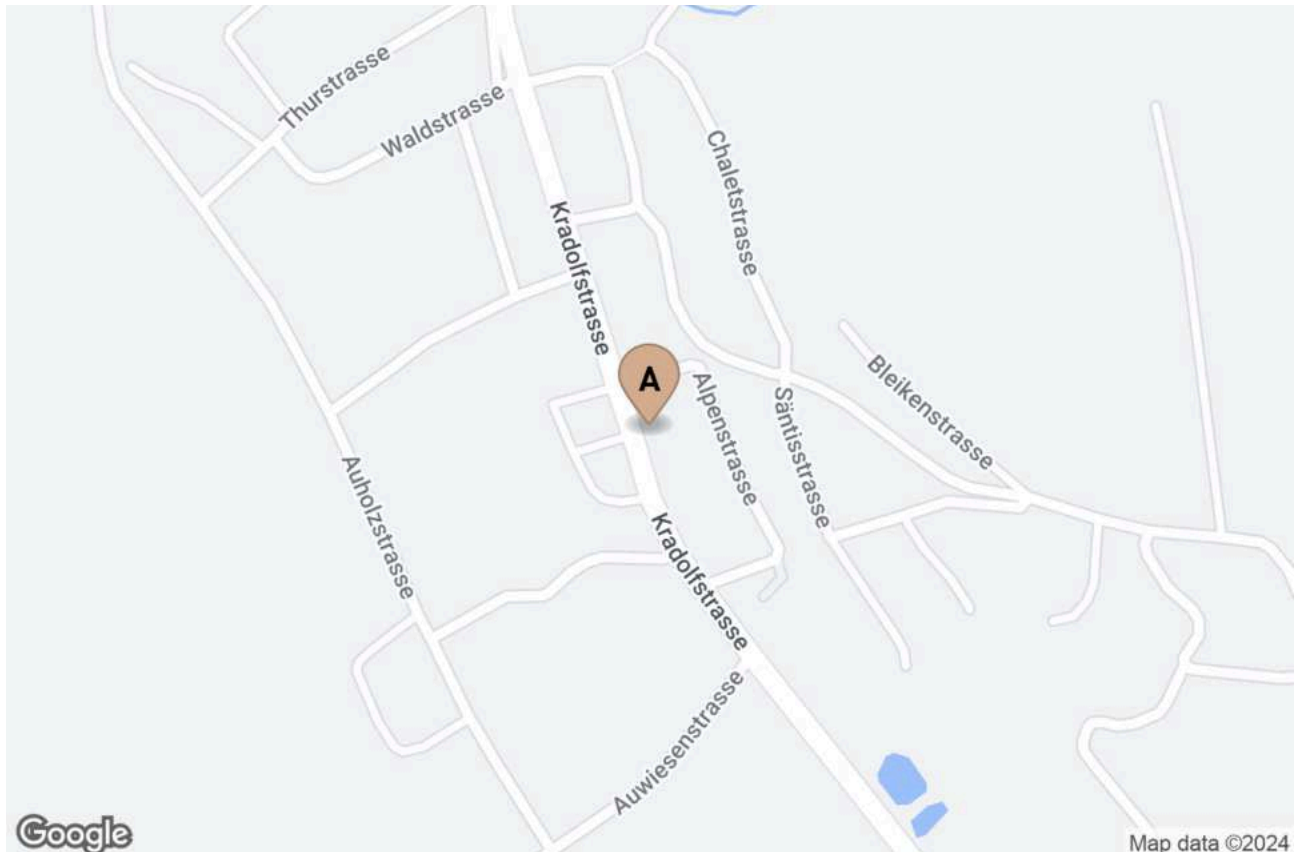
---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	16
Kontakt	31

---



## Lage



Kradolfstrasse 31, 8583 Sulgen, Schweiz

### Sulgen

Sulgen, das Tor zum Oberthurgau, ist eine mittelgrosse Gemeinde mit rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Zwei Hauptstrassen, die Achsen Frauenfeld-Romanshorn und Konstanz-Gossau SG, sowie die Bahnlinien Winterthur-Romanshorn und Weinfelden-Gossau SG sowie die Postautolinie Weinfelden-Kreuzlingen erschliessen die Gemeinde vorzüglich.

Sulgen ist durch landschaftliche und wirtschaftliche Vielfalt geprägt. Sulgen ist ein kleines Regionalzentrum mit bequemen Einkaufsmöglichkeiten, mit leistungsfähigem Dienstleistungsangebot, mit vielseitigen Industrie- und Gewerbebetrieben und einer bunten Landwirtschaft.

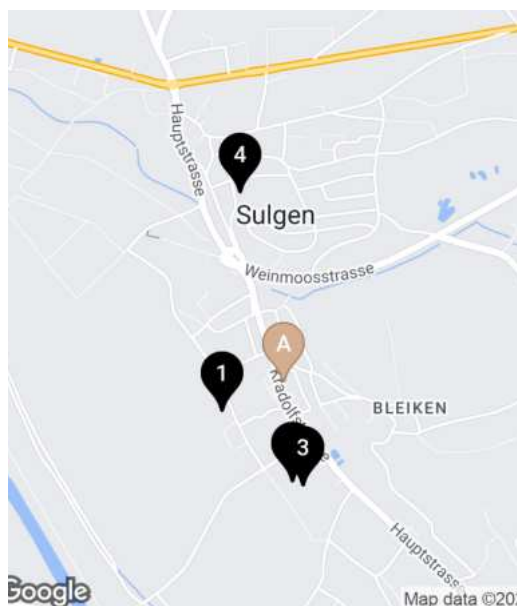
Von der Thurebene bis zu den Rebbergen finden Sie erholsame Rad- und Wanderwege, gut erschlossene Wälder mit Vitaparcours und Finnenbahn, Kinderspielplatz, Naturschutzgebiete, schmucke Dorfteile und einladende Wirtshäuser.

Die Gemeinde umfasst die alten Ortsgemeinden Sulgen, Bleiken, Donzhausen, Hessenreuti, Götighofen und den Ortsteil Uerenbohl.

Sulgen - Ihre Gemeinde zum Arbeiten, Wohnen, Bauen, Einkaufen und Erholen.

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



1. Primarschule Auholz, Sulgen <b>400 m</b>	4'	1'	1'
2. Sekundarschule Befang, Sulgen <b>650 m</b>	6'	2'	1'
3. Kindergarten Befang, Sulgen <b>650 m</b>	6'	2'	1'
4. Pestalozzi-Schule, Sulgen <b>850 m</b>	8'	4'	1'



## Einkauf



1. Migrolino, Sulgen <b>240 m</b>	3'	1'	1'
2. Center Passerelle, Sulgen <b>750 m</b>	7'	3'	1'
3. Migros, Sulgen <b>750 m</b>	7'	3'	1'
4. Denner, Sulgen <b>750 m</b>	7'	3'	1'
5. Coop Supermarkt, Sulgen <b>760 m</b>	7'	3'	1'

## Öffentlicher Verkehr



			
1. Hauptbahnhof, Sulgen <b>600 m</b>	6'	3'	2'
2. Bushaltestelle Hauptbahnhof, Sulgen <b>620 m</b>	6'	3'	2'
3. Hauptbahnhof, Kradolf <b>1.5 km</b>	15'	4'	2'
4. Bushaltestelle Hauptbahnhof, Kradolf <b>1.5 km</b>	15'	4'	2'

## Objektbeschreibung



### Viel Raum zur Neugestaltung - Ihr neues Zuhause

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über vier Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Das Dachgeschoss bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2005. Diese wurde stets gewartet und in Stand gehalten. Teile der Liegenschaft wurden bereits renoviert, darunter das moderne Badezimmer im Erdgeschoss sowie die lichtdurchfluteten Zimmer im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche sowie das renovierte Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette. Im Obergeschoss sind vier Schlafbereiche angeordnet. Es besteht die Möglichkeit, eines der Zimmer in ein weiteres Badezimmer umzuwandeln oder die Zimmer zu vergrössern und einen Master-Bedroom mit Ankleide einzurichten.

Das Dachgeschoss befindet sich im ausbaubaren Zustand und kann komplett nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Die Liegenschaft befindet sich teilweise in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet daher viel Potenzial für Aus- oder Umbaumaassnahmen, um Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Jedoch ist ein direkter Einzug ebenfalls möglich.

Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume, der Keller und eine Waschküche. Der Keller bietet reichlich Stauraum für verschiedene Zwecke. Eine Sauna ist ebenfalls vorhanden. Es wäre auch möglich den Keller als Werkstatt, Hobbyraum, Atelier, Geschäftsraum oder Heimkino zu nutzen. Der Zugang zum Haus ist sowohl von aussen durch den Keller als auch durch den Haupteingang im Hochparterre möglich.

**Optional:**

Zusätzlich besteht die Option, die benachbarte Parzelle zu erwerben (Parzellen-Teilung folgt) auf der bereits ein genehmigtes Bauprojekt existiert. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Auswahl der zukünftigen Nachbarn selbst zu treffen und beispielsweise die Ansiedlung eines weiteren Familienmitglieds zu ermöglichen. Es wird ein Bau einer Tiefgarage erfolgen, welche Parkmöglichkeiten für beide Liegenschaften (Bestandes-Immobilie und Neubau-Einfamilienhaus) zur Verfügung stellt. Somit können zwei Tiefgaragenstellplätze dazu erworben werden.

## 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.

Der Eigentümer behält sich vor, bei mehreren Kaufinteressenten, an den Meistbietenden zu verkaufen.

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  
**5½**

---

Badezimmer  
**1**

---

Zustand  
**Teilsaniert**

---

Anzahl Wohneinheiten  
**1**

---

Etagen  
**4**

---

Verfügbar ab  
**ab sofort**

---

Baujahr  
**1932**

---

Referenz-Nr.  
**SG.00.2024.01**

---

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche  
**142 m<sup>2</sup>**

---

Nettowohnfläche  
**123 m<sup>2</sup>**

---

Nutzfläche  
**232 m<sup>2</sup>**

---

Grundstücksfläche  
**259 m<sup>2</sup>**

---

Gebäudevolumen  
**658 m<sup>3</sup>**

---

Gebäudevolumen Norm  
**GVA**

---

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 790'000.-**

---

## Energie

Wärmeerzeugung  
**Gasheizung**

---

Wärmeverteilung  
**Radiatoren**

---



## Zusatzangebote

Tiefgarage

**2 x CHF 30'000.-**

---

## Eigenschaften

- ✓ Cheminée
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen

## Wohn- und Essbereich



## Wohn- und Essbereich mit Cheminée



## Wohn- und Essbereich mit Cheminée



## Küche



## Badezimmer



## Schlafzimmer Obergeschoss



## Schlafzimmer Obergeschoss



## Kinderzimmer



## Kinderzimmer



## Dachgeschoss



## Aussenaufnahme

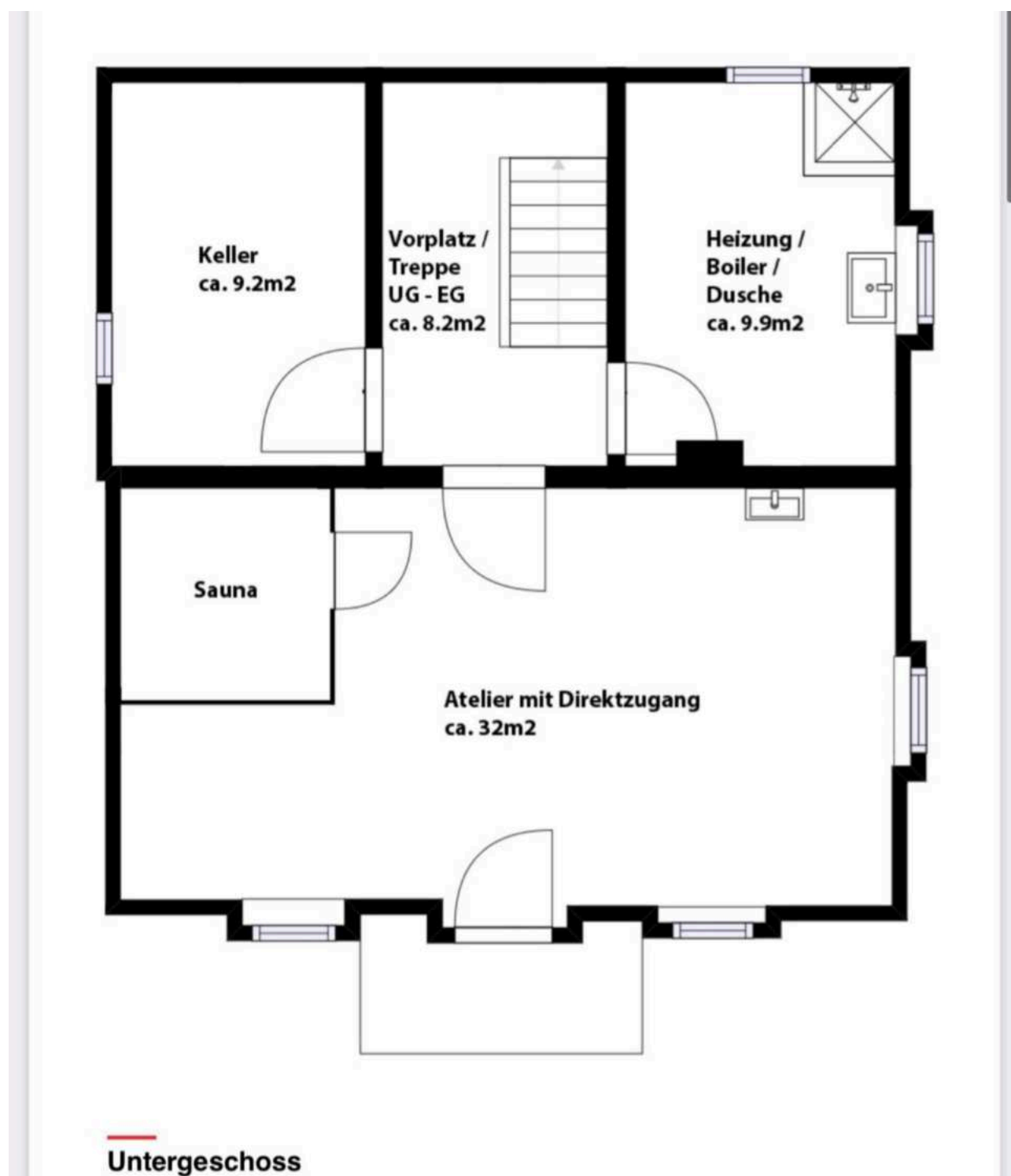


## Luftaufnahme



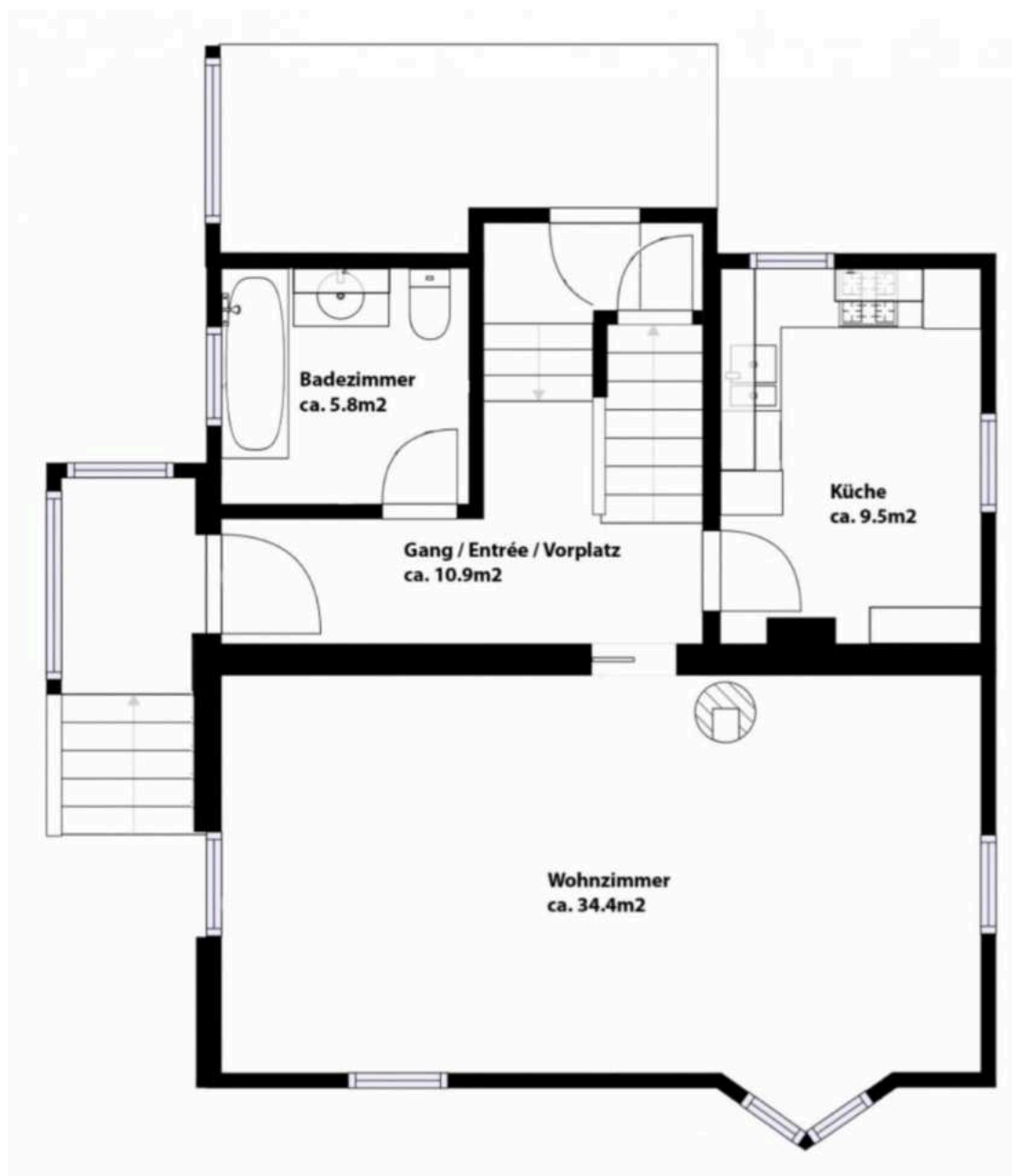
# Dokumente

## Grundrisse



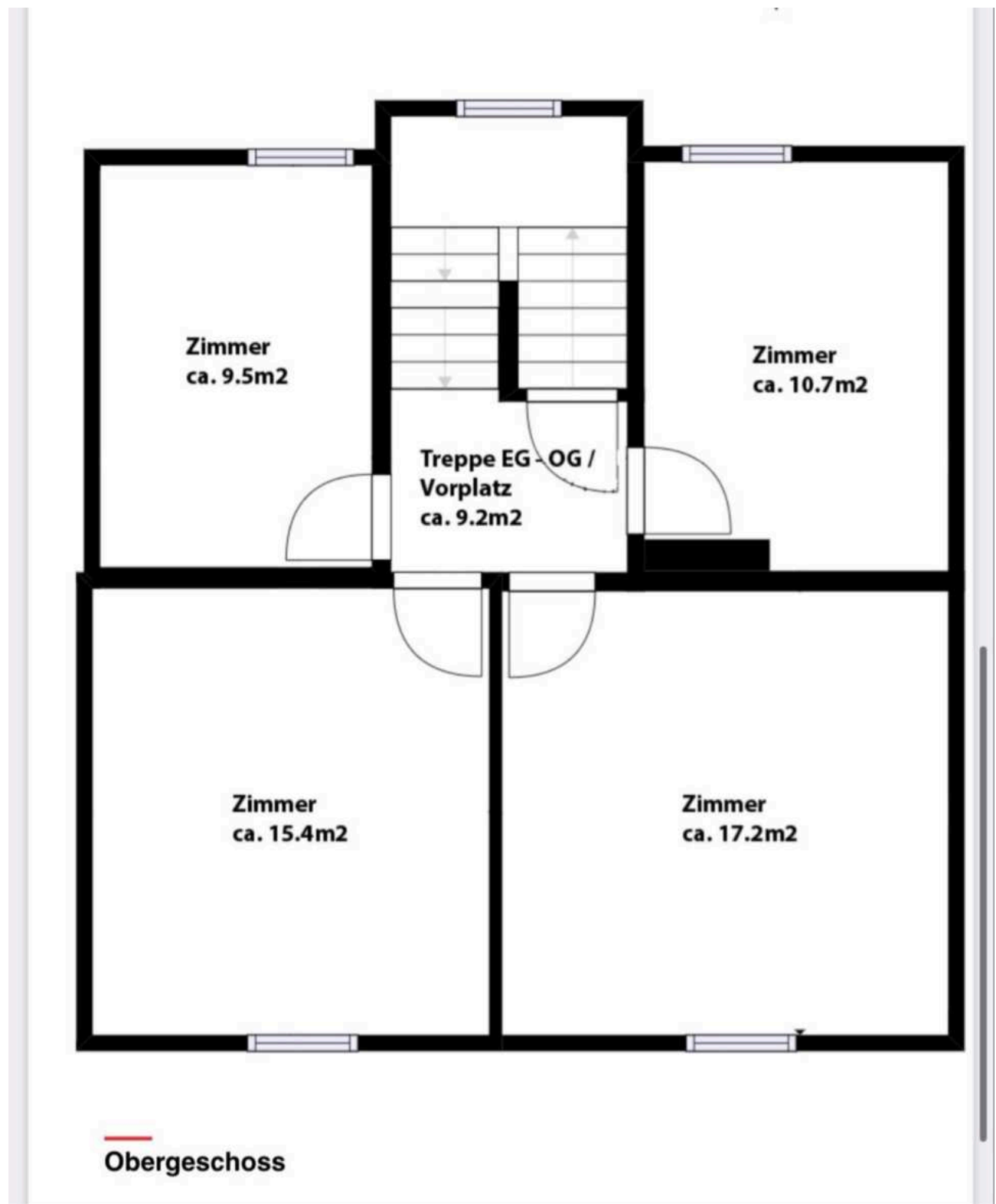


## Grundrisse

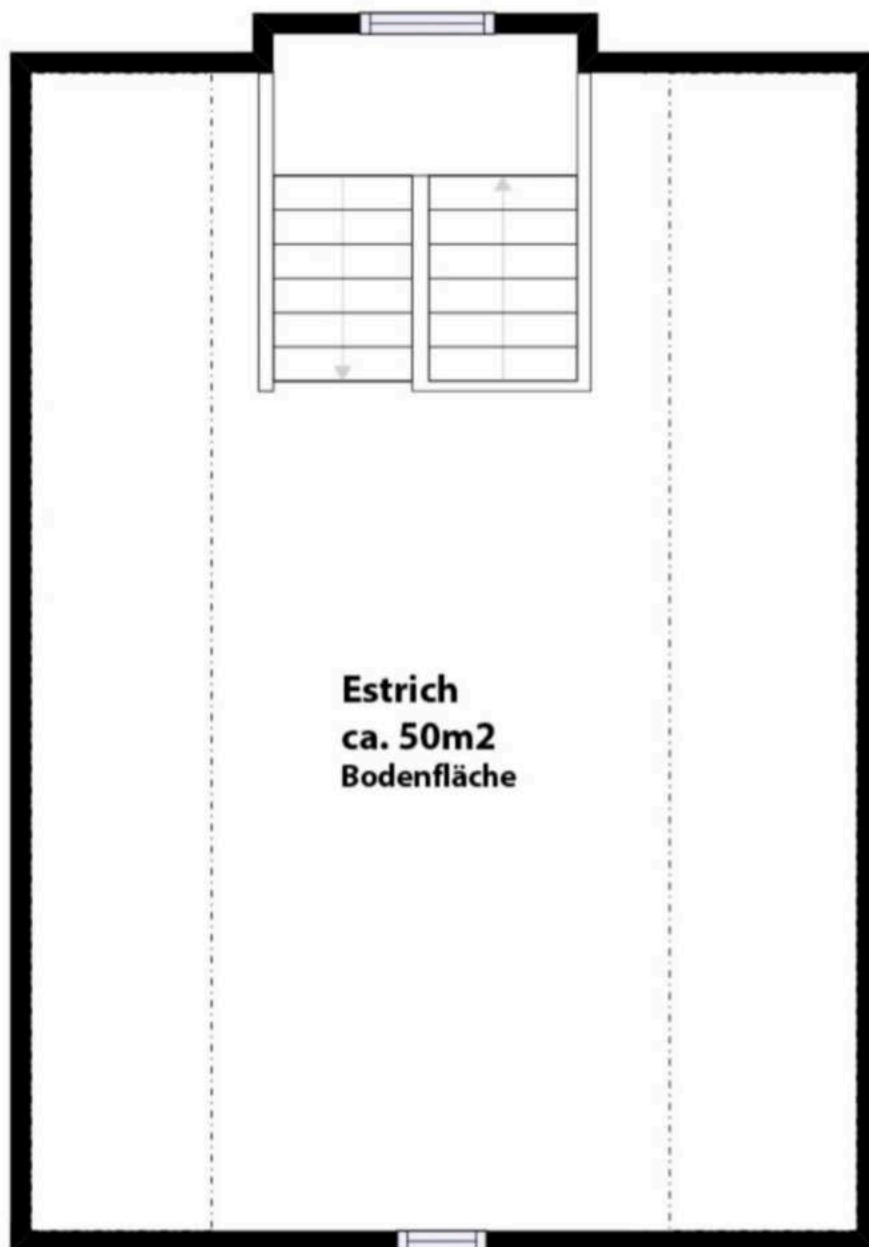


**Erdgeschoss**

## Grundrisse



## Grundrisse



## Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Weinfelden  
Amriswilerstrasse 57a  
8570 Weinfelden



### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Sulgen

Es erfolgt eine Abparzellierung vom Gesamtgrundstück.  
Die zu verkaufende Parzelle wird dann eine Grösse  
von ca. 259m<sup>2</sup> haben.

#### Liegenschaft Nr. 2147

Plan Nr. 17, Sulgen  
Gesamtfläche 550 m<sup>2</sup>, Wohnhaus Vers.Nr. 611.147, Kradolfstrasse 31 [82 m<sup>2</sup>]  
Schopf Vers.Nr. 611.220 [13 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [455 m<sup>2</sup>]

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

Kauf 18.10.2023 Beleg 3306w

#### Anmerkungen

ID 174.w506  
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
zulasten Grundstück Nr. 2028  
20.01.2023 Beleg 245w

ID 178.w506  
Baubewilligung mit Auflagen  
09.02.2023 Beleg 438w

ID 355.v506  
Angeschlossen mit sämtlichem Abwasser an der Kanalisation im vordern Befang laut näheren  
Bestimmungen  
17.11.1936 Beleg SP32 BI

ID 406.v506  
Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes  
zulasten Grundstück Nr. 2025  
22.08.1991 Beleg 243v

#### Vormerkungen

Keine

## Grundbuchauszug

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 235.v506

Recht: Recht auf Fortbestand eines Gartenhages mit Sockel direkt auf der Grenze  
zulasten Grundstück Nr. 2025, 2028  
17.11.1936 Beleg SP18 BI

ID 234.w506

Recht/Last: Näherbaurecht für zonenkonforme Bauten  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2028  
05.09.2022 Beleg 3010w

### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 590'000.-- Franken fünf neun null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 237.w506

Gläubiger: LLB (Schweiz) AG, UID: CHE-109.031.349, mit Sitz in Uznach SG, Uznach

Höchstzinsfuss 10 %

18.06.2021 Beleg 2336w

Weinfelden, 04.01.2024

Digital signiert Yvonne Oberhänsli

Grundbuchamt und Notariat Weinfelden

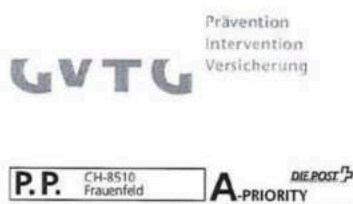
Datum: 04.01.2024

**Thurgau** 

### Abparzellierung



## Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 26. Oktober 2023

### Police 2023

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

<b>Vers.-Nr.</b>	61/1/147	<b>Baujahr</b>	1932
<b>Gemeinde</b>	Sulgen	<b>Ortsteil</b>	Bleiken
<b>Parzellen-Nr.</b>	02147		
<b>Lage</b>	Kradolfstrasse 31		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus		
<b>Eigentümer</b>			
<b>Vers. Wert</b>	CHF 522'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	658 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für Wohngebäude</b>		<b>CHF</b>	<b>0.27</b>
<b>Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)</b>		<b>CHF</b>	<b>0.14</b>
<b>Schätzung vom</b>	12.03.2015 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Heinz Giger Christian Husistein

#### Besondere Versicherungsbedingungen/Details

**Mitversichert** - Sauna im UG

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
 Direktion

Milos Daniel  
 Direktor

#### Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen



Gebäudeversicherung Thurgau | Maurerstrasse 2 8510 Frauenfeld | 052 724 90 00 | www.gvtg.ch

Gebäudeversicherungspolice



**Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 61/1/147**

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m²	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA %
1	Keller	8.6	8.2	2.5	176					
2	Wohnhaus	8.6	8.2	6.1	430					
3	Anbau Ost	2.5	0.4	6.0	6					
4	Anbau Eingang	2.0	1.3	3.8	10					
5	Vordach Ost	5.0	2.5	2.0	25					
6	Treppe	1.7	1.3	1.6	4					
7	Erker Süd	1.8	0.6	4.5	5					
8	Vordach West	0.8	1.5	1.5	2	658	740	485'920	70	
							<b>Total</b>	<b>CHF 486'920</b>		
							<b>Versicherungswert</b>	<b>CHF 487'000</b>		
							<b>Baukostenindex 950 Punkte</b>			

Total (basierend auf der Schätzung vom 12.03.2015)  
 Versicherungswert  
 Baukostenindex 950 Punkte

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Police 2023  
 Versicherungsnummer 61/1/147  
 Druck vom 26.08.2003



## Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 26. Oktober 2023

**Police 2023**

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

<b>Vers.-Nr.</b>	61/1/220	<b>Baujahr</b>	1987
<b>Gemeinde</b>	Sulgen	<b>Ortsteil</b>	Bleiken
<b>Parzellen-Nr.</b>	02147		
<b>Lage</b>	Kradolfstrasse		
<b>Bezeichnung</b>	90 / Nebengebäude / Schopf		
<b>Eigentümer</b>			
<b>Vers. Wert</b>	CHF 17'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	36 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für</b>	Nebengebäude und diverse Gebäude	<b>CHF</b>	<b>0.45</b>
<b>Brandschutzabgabe</b>	(nicht stempelsteuerpflichtig)	<b>CHF</b>	<b>0.14</b>
<b>Schätzung vom</b>	12.03.2015 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Heinz Giger Christian Husistein

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
 Direktion

Milos Daniel  
 Direktor


**Beilagen**  
 - Ausmassblatt  
 - Wichtige Bestimmungen



Gebäudeversicherung Thurgau | Maurerstrasse 2 8510 Frauenfeld | 052 724 90 00 | www.gvtg.ch




# Gebäudeversicherungspolice



SB

**Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 61/1/220**



PROVISIONS  
IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG

**Ausmassblatt**

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Schopf	4.0	3.0	3.0	36	36	400	14'400	80	
<p><b>Total (basierend auf der Schätzung vom 12.03.2015)</b>                  Versicherungswert <b>CHF 14'400</b>                  Baukostenindex 950 Punkte <b>CHF 15'000</b></p>										

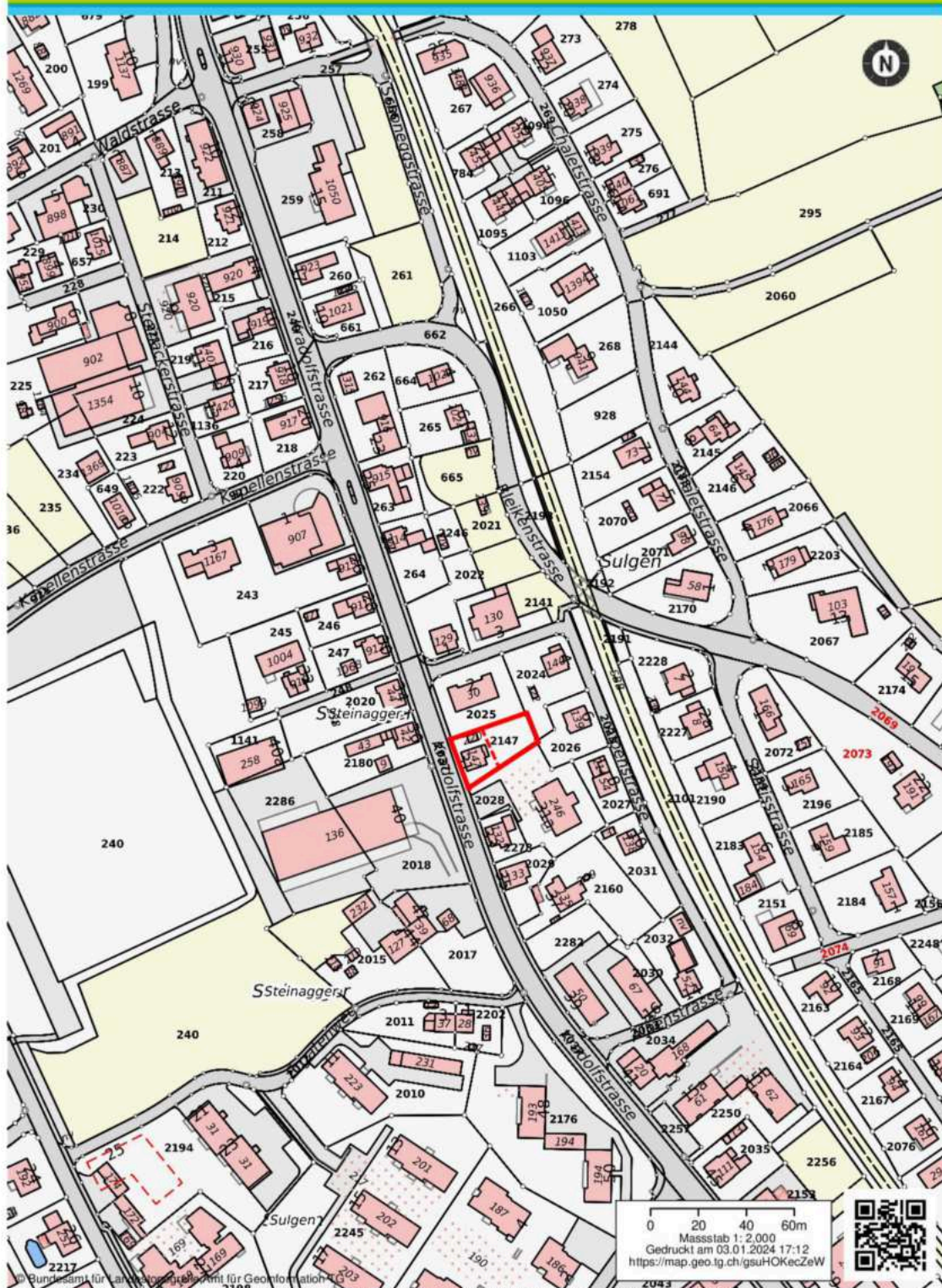
  

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

# Lageplan

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

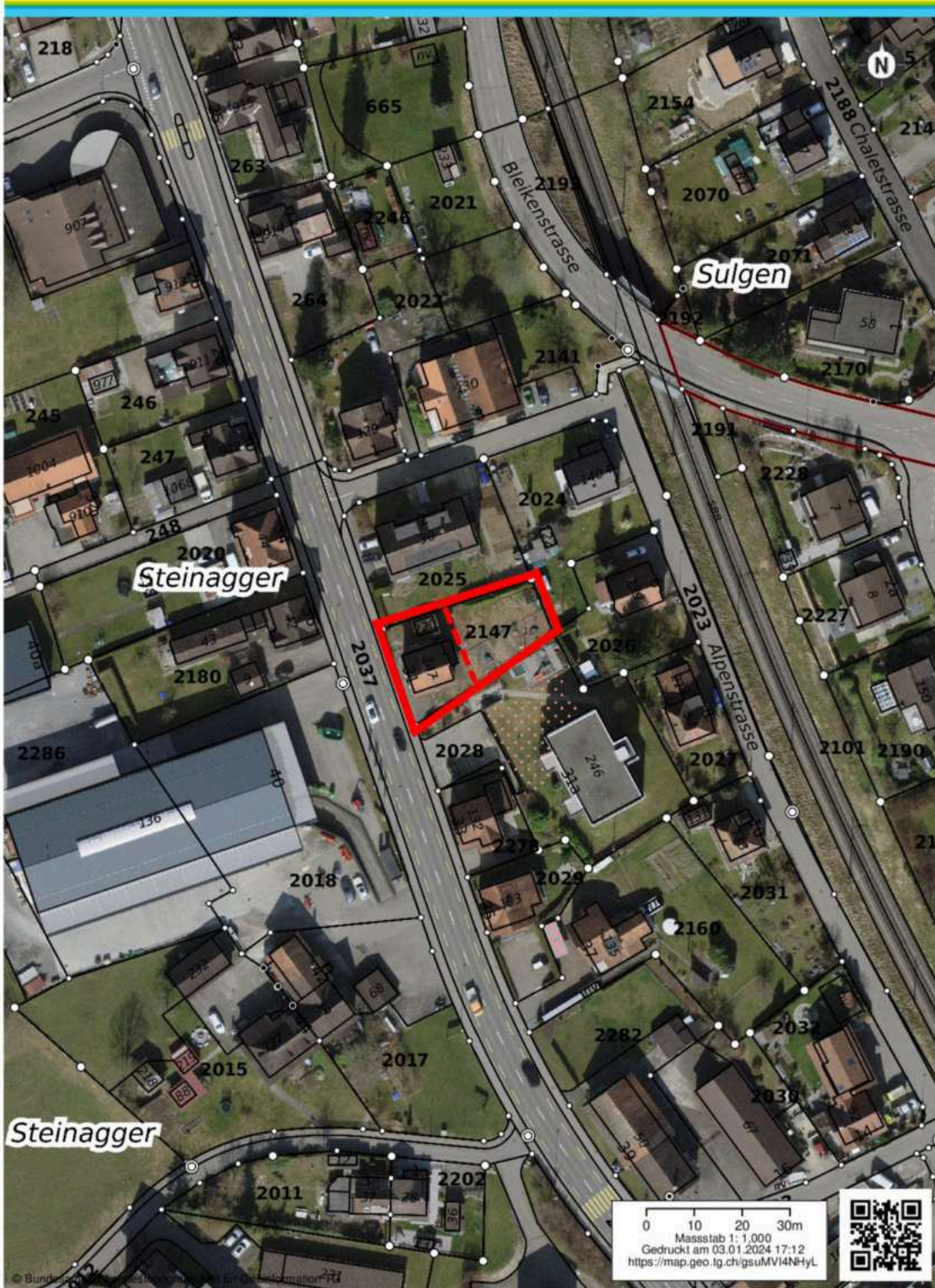
Thurgau



# Luftaufnahme

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Thurgau 



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 Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

## Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	850'000
Eigene Mittel	20%	CHF	170'000
Hypothek	80%	CHF	680'000

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	561'000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	119'000
total Hypothek	CHF	680'000

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.90%	CHF 12'920	CHF 1'077
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 7'933	CHF 661
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 20'853	<b>CHF 1'738</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 142'000 erforderlich.

Amriswil, 05.01.2024; Simon Gürkan



## Finanzierungsmodell



### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	850'000
Eigene Mittel	34%	CHF	289'000
Hypothek	66%	CHF	561'000

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	561'000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	561'000

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.90%	CHF 10'659	CHF 888
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 10'659	<b>CHF 888</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 101'500 erforderlich.

Amriswil, 05.01.2024; Simon Gürkan

## Kontakt

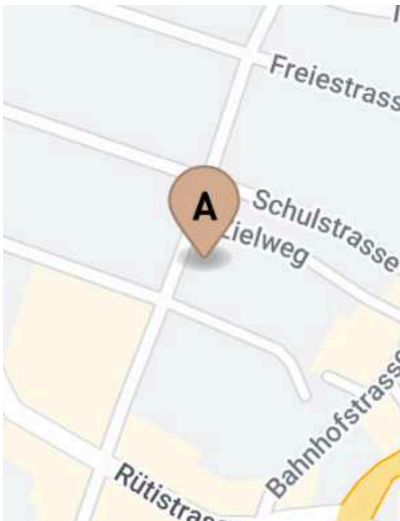


### Ihre Ansprechperson

#### Finanz- und Immobilienzentrum

T: 079 567 12 42

[simon.guerkan@fi-zentrum.ch](mailto:simon.guerkan@fi-zentrum.ch)



### Firmendaten

#### Finanz- und Immobilienzentrum

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

[www.fi-zentrum.ch](http://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.

