

Das neuwertige, vollvermietete Anlageob- jekt in Frauenfeld!



**MFH mit 3 Wohnungen, Gewerbefläche und
Parkplätze, Restaurant mit schöner
Gartenwirtschaft, in 8500 Frauenfeld,
Thundorferstrasse 110**





Herzlich willkommen in Frauenfeld, der Kantonshauptstadt des Kantons Thurgau

Die Liegenschaft befindet sich im Südosten von Frauenfeld, an der Thundorferstrasse 110, in unmittelbarer Nähe zum Kantonsspital. Der sonnige Standort direkt an der Hauptstrasse bringt eine gute Werbewirksamkeit, aber auch entsprechende Immissionen.

Mit dem Auto erreichen Sie innert wenigen Minuten die A1, Zufahrt Frauenfeld-West oder Zufahrt Frauenfeld-Ost.

Der Kindergarten und die Primarschule sind zu Fuss bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich gleich angrenzend (VOLG, Bäckerei). Der Bahnhof und das Zentrum von Frauenfeld sind rund eineinhalb Kilometer entfernt und mit dem Bus gut erreichbar.

Frauenfeld bietet seinen Einwohner/Innen eine hohe

Wohn- und Lebensqualität. Die Thurgauer Hauptstadt liegt im Westen des Kantons. Die reizvolle Umgebung mit dem weiten Thurtal und dem hügeligen Hinterland lädt ein zu Wanderungen und Radtouren. Frauenfeld ist verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen. Über die A1 und die A7 gelangt man schnell nach Winterthur, Zürich, St. Gallen oder Konstanz. Der interkontinentale Flughafen Zürich-Kloten ist in 30 Minuten erreichbar.

Das rege Vereinsleben ermöglicht eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung mit einem vielfältigen Angebot für kulturell und sportlich Interessierte. Frauenfeld mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur lässt fast keine Wünsche offen.

Mehr über die Stadt Frauenfeld erfahren Sie im Internet unter www.frauenfeld.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DAS FREISTEHENDE MFH MIT GEWERBE

Freistehendes Wohnhaus mit drei Wohnungen, Restaurant mit schöner, idyllischer Gartenwirtschaft, Nebengebäude mit vollständiger Küchenausstattung sowie Grill, eine Gewerbefläche und 12 Aussen-Parkplätze. Zur Liegenschaft gehören vier Autoeinstellplätze, ein Kleinwagenabstellplatz sowie ein Lagerraum in der gemeinschaftlichen Tiefgarage Talstrasse/Thundorferstrasse.

Die Immobilie teilt sich in ca. 40% Wohnnutzung sowie 60% Gastronomie und Gewerbefläche auf. Der Wohnbereich besteht aus einer vermieteten 3.5-Zimmer-Wohnung und zwei vermieteten 2.5-Zimmer-Wohnungen. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine Aussentreppe auf der Südseite. Deshalb sind die Wohnungen vollständig vom Restaurant abtrennbar. Der zusätzliche Gewerberaum ist ebenfalls von aussen zugänglich.

Die Wirtschaft zum Obstgarten ist ein gemütliches Lokal zum Verweilen. Sei es in der Gartenwirtschaft mit Aussenküche/Grill oder im Restaurant, bei einem Jass, einem Glas Wein oder bei einem feinen Essen. In der Gaststube, die viele Details aus dem alten «Obstgarten» enthält, hat es Platz für 80 Personen. Für besondere Anlässe steht zusätzlich ein Sitzungszimmer mit bis zu 40 Plätzen zur Verfügung. Das Restaurant ist mit hochwertigem Innenausbau und professioneller Gastronomieküche ausgestattet.

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1899 wurde 2019 komplett kernsaniert und von der kantonalen Denkmalpflege als «wertvoll» eingestuft. Seit 2016 steht das Gebäude unter Schutz. Für das Restaurant Obstgarten besteht zurzeit ein fünfjähriges Pachtverhältnis.

Weitere Informationen finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.



Kurzbaubeschrieb

- Die Liegenschaft umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und darüber ein Estrich.
- Solide Baukonstruktion, komplett erneuert 2019.
- Zweigeschossiger, hakenförmiger Verputzbau.
- Kernbau in Mischkonstruktion, Südteil mit ungewöhnlich dickem Bollensteinmauerwerk, Nordteil in Fachwerkbauweise mit Bollensteinausfachungen.
- Südseitiges Giebeldach, westseitiger Walmdacherweiterung sowie Flachdachanbau im inneren Gebäudewinkel.
- Fassaden unregelmässig durchfenstert, Fenster grösstenteils mit Jalousieläden. Strassenseitige Hauptfassade mit mittigem Eingang über überdachter, doppelläufiger Treppe. Dach mit Aufschieblingen und verschalteten Untersichten.
- Sehr gute und hochwertige Bauqualität. Hoher Ausbaustandard.
- Sämtliche Installationen sind komplett neu.
- Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.
- Die Riegelkonstruktion in der Gaststube entstand mit den alten Deckenbalken und den alten Bruchsteinen aus dem Keller.
- In der Gaststube in der Wand eingelassen: eine Kachel aus dem Kachelofen, der einst in der Beiz stand.
- Jede Wohnung verfügt über einen Waschturm, Wandschränke und einen grossen Dachraum.

Eckdaten und weitere Informationen

- Ursprüngliches Baujahr 1899. Totale Kernsanierung 2019. Neuwertiger Zustand.
- Liegenschaft Nr. 41532, Plan Nr. 429, Frauenfeld.
- Grundstücksfläche 1000 m² mit folgender Aufteilung: Wohnhaus Restaurant Remise 203 m², übrige befestigte Fläche 642 m², Gartenanlage 126 m², Acker/Wiese/Weide 29 m².
- 486/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 40818.
- Miteigentumsanteile Nrn. M2264 / M2265 / M2266 / M2267 / M2268, je 95/10000 Miteigentum an Grundstück Nr. 40822, Autoabstellplätze Nrn. 201 / 202 / 203 / 204 / 205 in der Tiefgarage Talstrasse/Thundorferstrasse.
- Miteigentumsanteil Nr. M2341, 95/10000 Miteigentum an Grundstück Nr. 40822, Lagerraum Nr. L1 in der Tiefgarage Talstrasse/Thundorferstrasse.
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Wunsch gerne zu.
- Wohnzone W2b.
- Die Liegenschaft teilt sich in ca. 40% Wohnnutzung und 60% Gastronomie und Gewerbefläche auf.
- Nettowohnflächen (HNF) total Wohnungen ca. 153 m².
- Nutzfläche Restaurant mit Gartenwirtschaft, inkl. WC-Anlagen und Keller/Nebenräume im UG ca. 210 m².
- Gewerbefläche ca. 20 m².
- Kubatur Restaurant/Wohnhaus (GV TG) 2'086 m³, Vers.-Nr. 24/4/73, Versicherungswert CHF 1'939'000.-- per 22.10.2019.
- Das Restaurant ist von der kantonalen Denkmalpflege als «wertvoll» eingestuft worden. Seit 2016 steht das Gebäude unter Schutz. Eine nicht unwesentliche Rolle spielt dabei der Einfluss auf das Ortsbild. Denn der «Obstgarten» ist die letzte ursprüngliche Baute des Ortes Vorderhuben und damit letzter Zeitzeuge der Baugeschichte im Quartier Huben.
- Netto-Mietzinseinnahmen Restaurant mit sep. Bastelraum CHF 8'080.-- /Monat, 3 Wohnungen plus 3 TG-PP total CHF 4'410.-- /Monat. Total Netto CHF 12'490.--/Monat, resp. CHF 149'880.--/Jahr.
- Das Restaurant hat einen 5-Jahres Pachtvertrag. Die Wohnungen sind vermietet. Die unbefristeten Mietverhältnisse müssen vom Käufer übernommen werden.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Das Restaurant wird inkl. Inventar übernommen.

Raumprogramm

(M² SIND CIRCAMASSE)

UNTERGESCHOSS

- Sitzungszimmer für besondere Anlässe mit bis zu 40 Plätzen. Büro, WC-Anlagen, Garderobe.
- Keller- und Lagerräume, Heizung, Technik.

ERDGESCHOSS

- In der gepflegten Gaststube, die viele Details aus dem alten «Obstgarten» enthält, hat es Platz für 80 Personen. Das Restaurant verfügt über einen hochwertigen Innenausbau und eine professionelle Gastronomieausstattung (Küche, Belüftung, Musikanlage, Beleuchtung, etc.).
- Gewerbelokal 20 m² NF mit eigenem Zugang von aussen. Mit Anschlüssen für einen Coiffeursalon; aber auch als Verkaufsraum oder Büro nutzbar.
- Lager mit Kühlzellen.

OBERGESCHOSS

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine Aussentreppe auf der Südseite der Liegenschaft.

- 2.5-Zimmer-Wohnung, 48 m² NWF: Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Dusche/WC mit Waschturm (Waschmaschine und Tumbler). Balkon. Estrichraum, über Auszugsleiter erschlossen.
- 3.5-Zimmer-Wohnung, 53 m² NWF: Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, 2 Zimmer, Dusche/WC mit Waschturm (Waschmaschine und

Tumbler). Estrichraum, über Auszugsleiter erschlossen.

- 2.5-Zimmer-Wohnung, 52 m² NWF: Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Dusche/WC mit Waschturm (Waschmaschine und Tumbler). Balkon. Estrichraum, über Auszugsleiter erschlossen.

DACHGESCHOSS

- Estrich mit direktem Aufgang über Auszugstreppe von jeder Wohnung aus.

UMGEBUNG

- Die Parzelle wird von Norden her ab der Thundorferstrasse und von Westen aus ab der Talstrasse erschlossen. Auf eigenem Grund bestehen 12 Aussen-Parkplätze. Am Abend und am Wochenende stehen auch die Plätze des Volg zur Verfügung.
- Auf der Westseite besteht eine schöne, idyllische und grosse Gartenwirtschaft.
- Das Nebengebäude zur Gartenwirtschaft verfügt über eine vollständige Küchenausstattung mit Grill.
- Bepflanzung, Beleuchtung, Zufahrt.

Zur Liegenschaft gehören vier Autoeinstellplätze, ein Kleinwagenabstellplatz sowie ein Lagerraum in der gemeinschaftlichen Tiefgarage Talstrasse/Thundorferstrasse.

















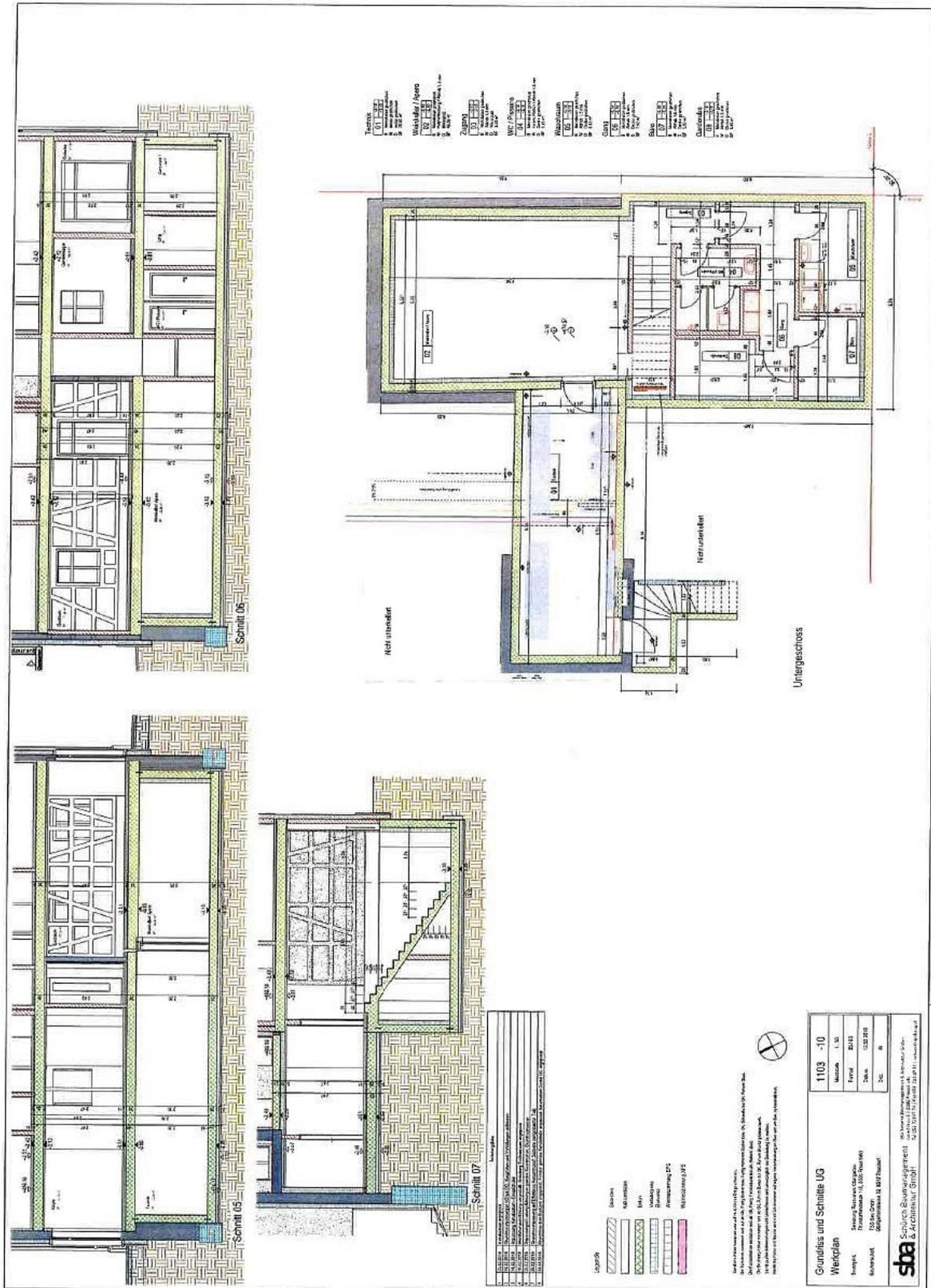




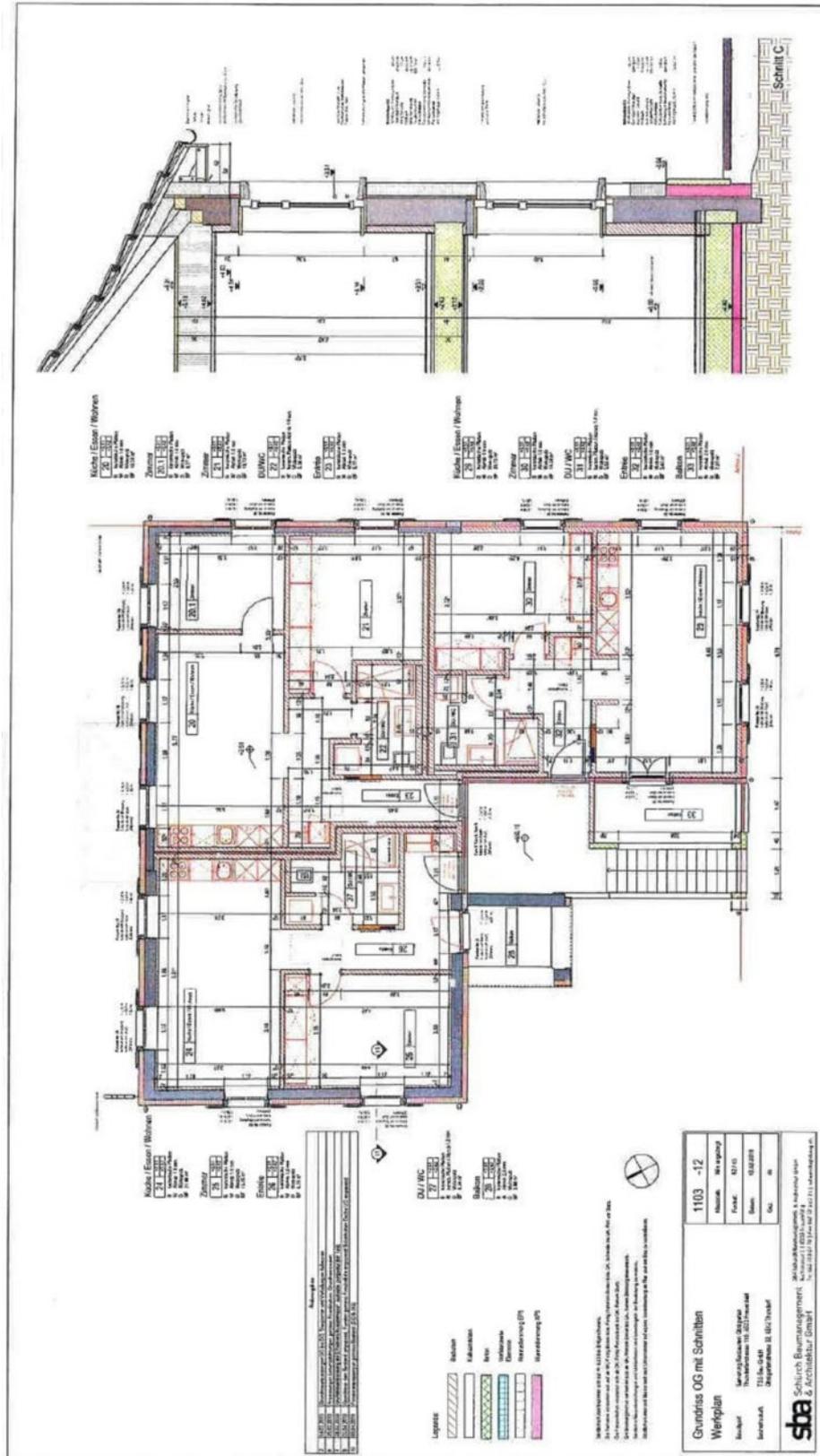




Grundriss und Schnitte Untergeschoss



Grundriss und Schnitte Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-260
Immobilie	Liegenschaft mit 3 Wohnungen und Restaurant Obstgarten
Strasse und Nr.	Thundorferstrasse 110
PLZ und Ort	8500 Frauenfeld
Baujahr (GV TG)	ursprünglich 1899, Kernsanierung 2019
Zustand	Sehr gute, neuwertiger Zustand
Anzahl Wohnungen	3 (1 x 2 1/2-Zi. und 2 x 3 1/2-Zi.)
Nettowohnfläche (HNF) Wohnungen	Total ca. 153 m ²
Nutzfläche Restaurant mit Gartenwirtschaft	ca. 210 m ²
Gewerbefläche	ca. 20 m ²
Grundstücksfläche	1000 m ² , Liegenschaft-Nr. 415329
Kubatur Wohnhaus mit Restaurant (GV TG)	2'086 m ³ , Vers.-Nr. 24/4/73
Netto-Mietzinseinnahmen total	CHF 149'880.--/Jahr

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart/Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Heizverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Restaurant mit hochwertigem Innenausbau und professioneller Gastronomieküche	
Nebengebäude mit vollständiger Küchenausstattung mit Grill	
Schöne, idyllische Gartenwirtschaft	
Jede Wohnung mit eigene Waschturm, Wandschränke und grossem Dachraum	
Aussen-Parkplatz	12
Tiefgaragen-Parkplätze	5

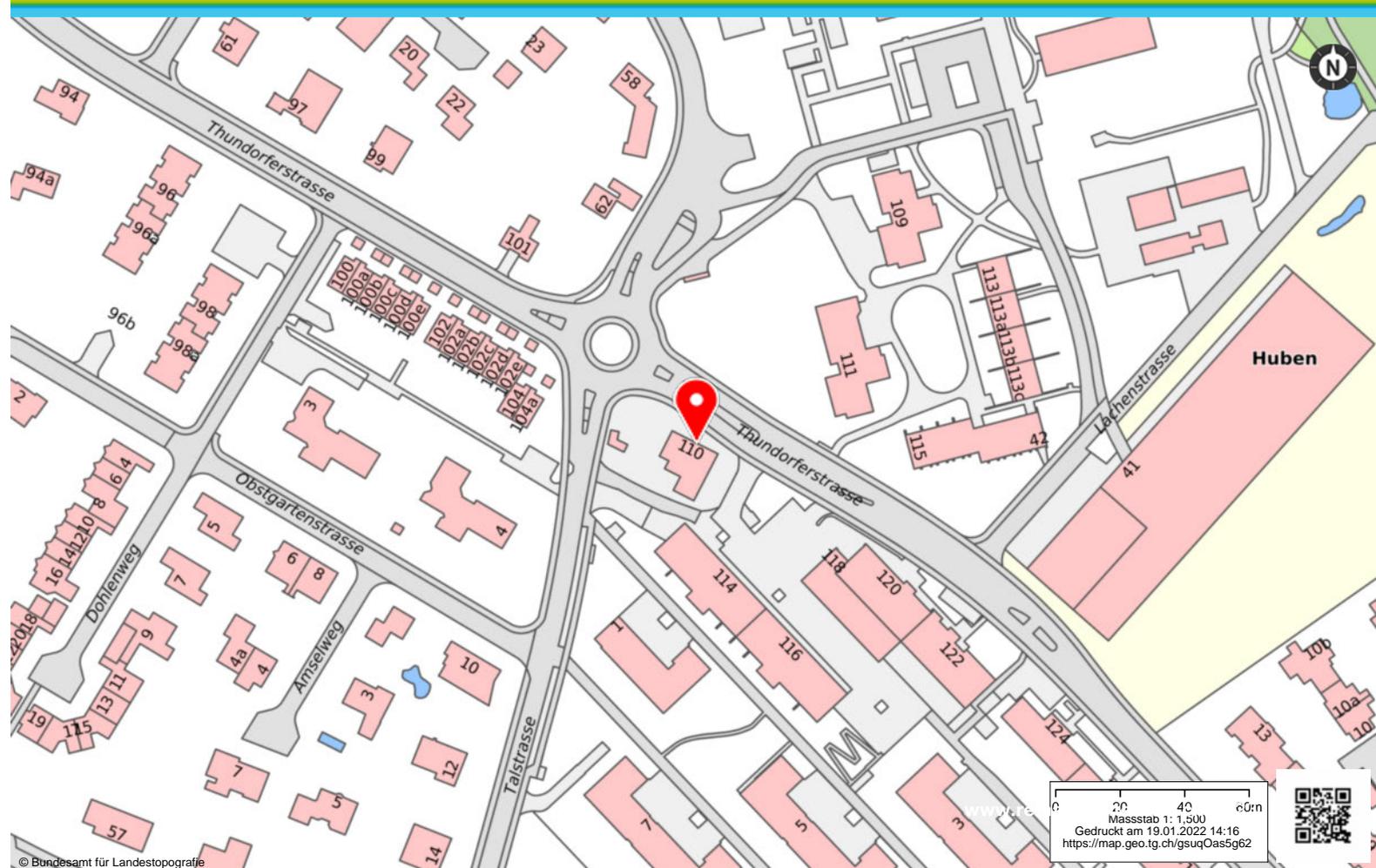
PREIS

Richtpreis	CHF 3'550'000.-- inkl. Restaurantinventar
------------	--

Zuschlag an den Meistbietenden.

SONSTIGES

- Die Liegenschaft ist im Amt für Dankmalpflege eingetragen.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Die unbefristeten Mietverhältnisse müssen vom Käufer übernommen werden.
- Besichtigungen nur möglich bei Vorweisung eines Finanzierungsnachweises.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E&O.





Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank meiner Erfahrung seit 2005, dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten kann ich das. Neutral. Ich kenne ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und kenne die entsprechenden Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut mich sehr.



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler seit 2005
Verkauf und Werbung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

