

IMMOBILIE – HAUPTSTRASSE 54, 8269 FRUTHWILEN



**Grosszügiges Wohn- & Gewerbehaus  
in Fruthwilen mit Ausbau-Potential**

# KENNZAHLEN

Fruthwilen ist eine Ortschaft der politischen Gemeinde Salenstein im Bezirk Kreuzlingen des Kantons Thurgau in der Schweiz. Fruthwilen bildete bis 1978 eine Ortsgemeinde in der Munizipalgemeinde Salenstein. 1979 vereinigten sich die Ortsgemeinden Fruthwilen, Mannenbach und Salenstein zur Einheitsgemeinde Salenstein. Fruthwilen bedeutet „Schöner Weiler“ oder „Artiger Weiler“, was gewiss zutreffend ist.

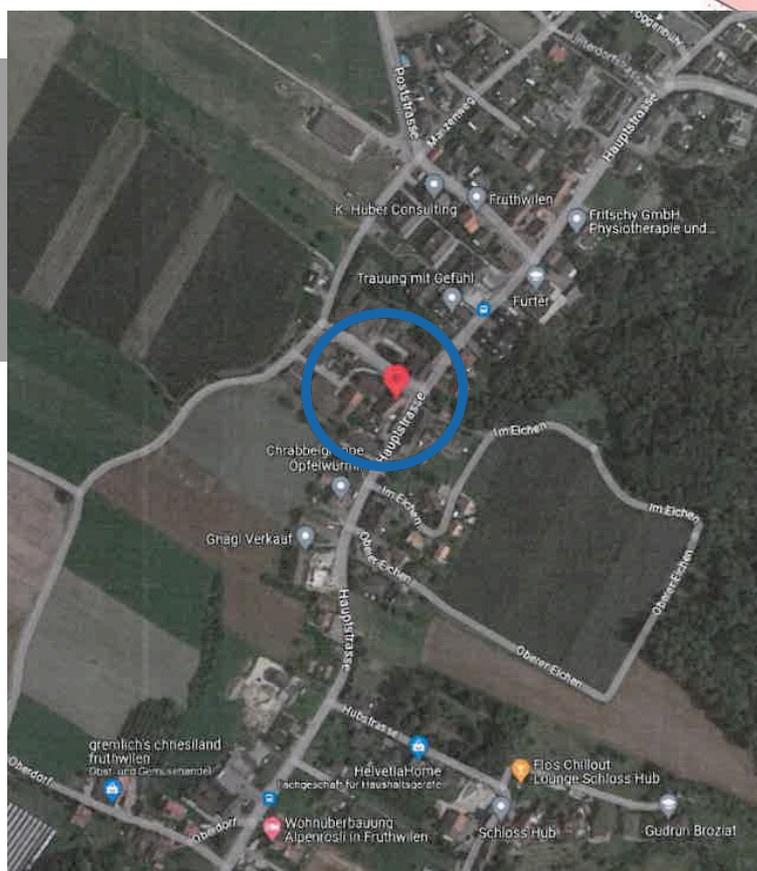
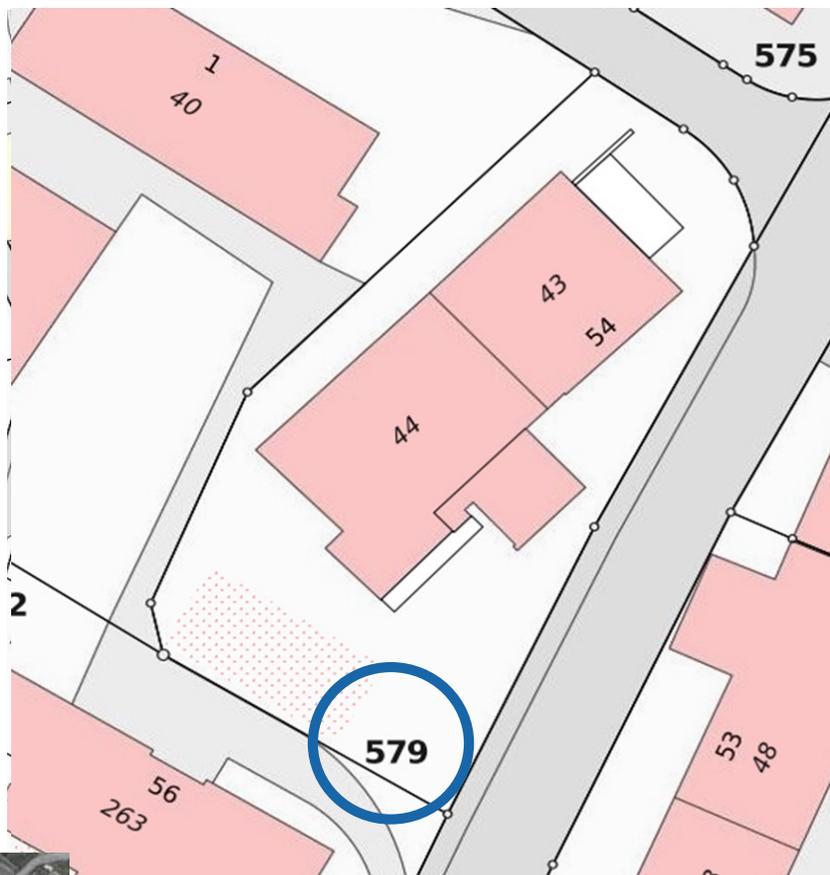
Gebäude		1
Wohnungen		2
Gewerbe		3
Lagerräume		6
Parkplätze		5
Nettomietzinseinnahmen	CHF	66'564.00
Preis		auf Anfrage



# WOHN- UND GEWERBE- LIEGENSCHAFT

<b>Dachgeschoss:</b>	1-Zimmer 1-Zimmer 5.5-Zimmerwohnung
<b>1. Obergeschoss</b>	
<b>Erdgeschoss:</b>	4.5-Zimmerwohnung, 1 Zimmer-Atelier
<b>Gewerbe:</b>	Alti Chäsi Lokal, Mostikeller, Alte Käserei- Werkstatt
<b>Lagerräume:</b>	6 Lager / Box + Abstellplätze
<b>Mieteinnahmen:</b>	CHF 66'564.00 pro Jahr
<b>Grundstück Nr.:</b>	Nr. 579
<b>Zone:</b>	
<b>Grundstückfläche:</b>	973m <sup>2</sup> Kubatur: 3`128 Kubikmeter, Gebäude (262m <sup>2</sup> )
<b>Lage:</b>	An der Hauptstrasse in Fruthwilen gelegen; Bus, Bahnstation und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten zu erreichen, kurze Fahrdistanz zum See.
<b>Heizung:</b>	Ölheizung

# SITUATIONSPLAN



# Objektbeschreibung:

## ECKDATEN HAUPTSTRASSE 54, 8269 FRUTHWILEN / SALENSTEIN

- Liegenschaft Nr. 579 / Grundbuch Salenstein
- 973 m<sup>2</sup> Grundstück
- An- und Vormerkungen keine, Dienstbarkeiten und Grundlasten keine
- Rauminhalt 3'128 m<sup>3</sup>
- Gebäudeversichert CHF 1'517'000.00
- Dorfkernezone
- Ortsbildschutz / Denkmalpflege aussen / innen teilweise
- nach ersten Absprachen Scheune ausbaubar ev. auch erweiterbar
- Möglichkeit für Ausbau als Herrschaftshaus, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Gewerbehäuser oder Geschäftshaus
- ab dem 1. OG teilweise Sicht auf den Untersee und die Insel Reichenau

Die markante Riegelbau-Immobilie beinhaltet 1 x 4.5 Zimmer Wohnung ca. 90 m<sup>2</sup> vermietet, 1 x 5.5 Zimmer Wohnung ca. 152 m<sup>2</sup> vermietet, grosse Scheune mit zum Teil unterteilbaren Sektoren, eine Freizeit Lokalität (eingerichtet) für z.B. Vereine / priv. Weinkeller mit Lounge etc. div., teils gedeckte Parkplätze, ein alter, freistehender Käse-/Weinkeller vermietet, alte Käserei vermietet, Gartensitzplatz, Terrasse. Über der 5.5 Zimmer Wohnung befinden sich Dachzimmer und über diesen der lange Dachboden – diese Räumlichkeiten könnten mit entsprechender Abklärung in eine attraktive Dachwohnung mit Seesicht ausgebaut werden (ca. 120 m<sup>2</sup>). Auch die Scheune kann teilweise für Gewerbe oder Wohnraum ausgebaut werden (Dorf-Zone). Das Ganze bedarf ebenfalls einer entsprechenden Abklärung mit den Ämtern.

Das Dach ist saniert und die Öl-Heizung neueren Datums. In der Scheune befindet sich 1 WC – Lavabo für die Benutzer der Räumlichkeiten ausserhalb des Wohnbereichs.

Selbstverständlich sind wir gerne bereit, das Gebäude von innen zu präsentieren – um die vermieteten Wohnungen ebenfalls zu besichtigen, bräuchte es dann absolut ernsthaftes Kaufinteresse.

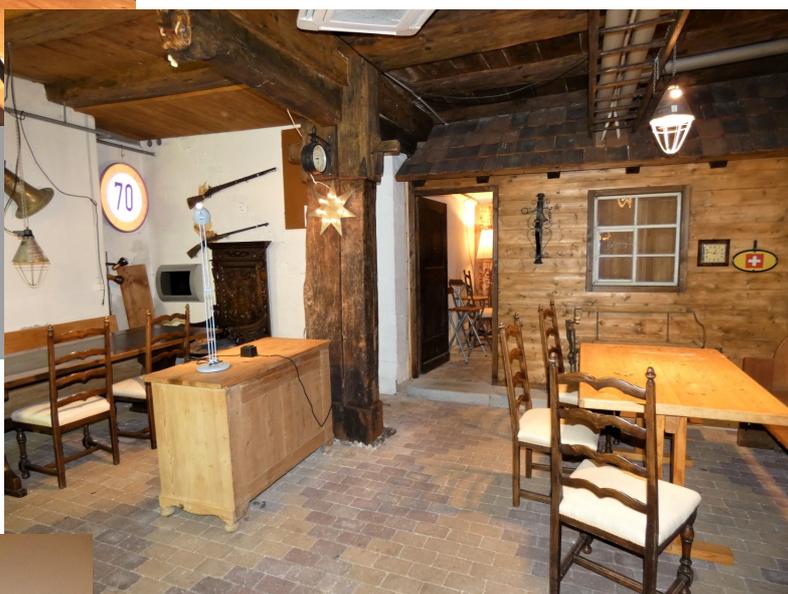
# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



# MIETERSPIEGEL

R.P.F. Immobilien AG		Mieterspiegel			23.09.2024
87 Hauptstrasse 54, Fruthwilen		01.10.2024 – 31.10.2024			Seite 1
<i>Liegenschaft</i>					
<i>Objekt</i>		<i>Netto</i>	<i>Akonti</i>	<i>Pauschalen</i>	<i>Brutto</i>
<b>1 R.P.F. Immobilien AG</b>					
<b>Liegenschaft 87: Hauptstrasse 54, 8269 Fruthwilen</b>					
1	4.5-Zimmerwohnung EG	1'130.00	220.00	0.00	1'350.00
101	5.5-Zimmerwohnung 1. OG	1'627.00	210.00	0.00	1'837.00
201	1-Zimmer 1 DG	350.00	0.00	0.00	350.00
202	1-Zimmer 2 DG	350.00	0.00	0.00	350.00
2001	Lokal "Alti Chäsi" / möbliert	550.00	0.00	50.00	600.00
3001	Käsekeller	100.00	0.00	0.00	100.00
4001	Zimmer / Atelier	80.00	0.00	0.00	80.00
5001	Alte Käsererei / Werkstatt	350.00	0.00	30.00	380.00
6001	Abstellplatz gedeckt oben	70.00	0.00	0.00	70.00
6002	Abstellplatz gedeckt unten	50.00	0.00	0.00	50.00
6003	Abstellplatz gedeckt unten	50.00	0.00	0.00	50.00
6004	Abstellplatz unten	50.00	0.00	0.00	50.00
6005	Abstellplatz oben ungedeckt	50.00	0.00	0.00	50.00
7001	Lager/Box 1 rechte Seite, links	40.00	0.00	0.00	40.00
7002	Lager / Box 2, rechte Seite, link	40.00	0.00	0.00	40.00
7003	Lager / Box 3, rechte Seite, link	30.00	0.00	0.00	30.00
7004	Lager / Box 4, linke Seite	40.00	0.00	0.00	40.00
7005	Lager / Box 5, linke Seite	40.00	0.00	0.00	40.00
7006	Lager / Box 6, linke Seite	40.00	0.00	0.00	40.00
<b>Total Einnahmen pro Monat</b>		<b>5'037.00</b>	<b>430.00</b>	<b>80.00</b>	<b>5'547.00</b>
<b>Total Einnahmen pro Jahr</b>		<b>60'444.00</b>	<b>5'160.00</b>	<b>960.00</b>	<b>66'564.00</b>

# GEBÄUDEVERSICHERUNG

## Police 2022

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

<b>Vers.-Nr.</b>	53/1/43	<b>Baujahr</b>	1899
<b>Gemeinde</b>	Salenstein	<b>Ortsteil</b>	Fruthwilen
<b>Parzellen-Nr.</b>	00579		
<b>Lage</b>	Hauptstrasse 54		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus		
<b>Eigentümer</b>	R.P.F. Immobilien AG, Rennweg 6, 8580 Amriswil		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 925'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	950 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	1'352 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für Wohngebäude</b>			CHF 0.27
<b>Brandschutzabgabe</b> (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.14
<b>Schätzung vom</b>	05.11.2015 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Bruno Felber Theodor Paul Fritschi
<b>Angebaut an</b>	53/1/44		

### Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Einbaumöbel

# AUSZUG GRUNDBUCH

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen  
Bachstrasse 11  
8280 Kreuzlingen

Thurgau 



## Grundbuchauszug

### Grundbuch Salenstein (kant. Grundbuch)

Liegenschaft Nr. 579  
Plan Nr. 16, Unterfruthwilen

973 m<sup>2</sup>

Keller Vers.Nr. 531.45 (unterirdisch) [77 m<sup>2</sup>]  
Remise Vers.Nr. 531.44 [218 m<sup>2</sup>]  
Wohnhaus Vers.Nr. 531.43 [129 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [626 m<sup>2</sup>]

### Erwerbstitel

Kauf 29.03.2021 Beleg 1154k

### Anmerkungen

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine