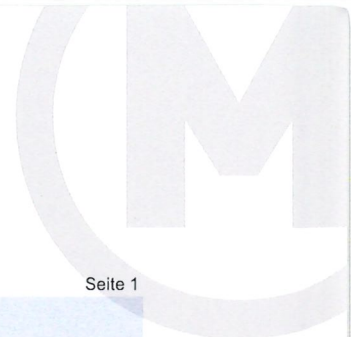




MOSIMANN IMMOBILIEN TREUHAND AG

Seite 1

Immobilienbewertung

BASISDATEN		Auftraggeber Adresse, Telefon Bewerter Adresse, Telefon	Katharina Fenner, Betreibungsamt Bezirk Mönchwil Murgtalstrasse 20, 9542 Mönchwil Marcel Mosimann, Bewertungsexperte SVIT Mosimann Immobilien Treuhand AG, 9500 Wil
Strasse / Hausnr.: PLZ / Ort: Objektart:	Langweg 27 8370 Sirmach Wohnhaus	Zone: Grundstücksfläche (m2):	Zone für Freizeitgestaltung Fg 1'200 m2 (+ Mehrumschwung ca. 400 m2)
Eigentümer / Kunde: Adresse: PLZ / Ort:	A: Primus Philipp Schlegel B: Ruth Schlegel Langweg 27, 8370 Sirmach	Raumprogramm:	OG: 4 Zimmer, 2 Ankleiden, Bad/Dusche/WC, Balkon EG: Entrée, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Salon, 2 Zimmer, Dusche/WC, Hauswirtschafts- raum, Vorratsraum, Sitzplatz, Garten UG: Dispositionelraum, Technikraum/Heizung, Vorräum
Grundbuch: Parzellen Nr.: Plan Nr.:	Sirmach 2375 50, Erlimatt	Baujahr Liegenschaft: Letzte grosse Renovation:	2015 bisher keine erfolgt
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung	Letzte Bewertung: Gebäudeversicherung: Amtl. Schätzung:	keine Angaben Neuwert CHF 2'536'000 keine Angaben 10.8.2015
Grundlagen: Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum) Bauordnung / Zonenplan (Datum) Katasterplan/Geometerplan Gebäudeversicherungsausweis Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum) Pläne Fotos Altlastenkataster Baurechtsverträge Stockwerkeigentümerreglement Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt) Besichtigung ÖREB-Auszug		☒ Terravis ☒ Thurgis.ch ☒ Thurgis.ch ☒ ☐ ☒ anlässlich der Besichtigung ☒ Kataster der belasteten Standorte ☐ ☐ ☒ ☒ ÖREB-Kataster ☐ ☐	25.7.2025 2.12.2025 2.12.2025 27.10.2025 27.11.2025 2.12.2025 27.11.2025 2.12.2025
Verkehrswert:		10. Dezember 2025	CHF 3'800'000



Ansicht von Südosten



Immobilienbewertung



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden

Immobilienbewertung



Obergeschoss: Zimmer mit Ausgang zum Balkon



Balkon



Zimmer mit Ausgang zum Balkon



Zimmer mit Erker



Bad / Dusche / WC



Zimmer mit Ausgang zum Balkon



Ankleide

Immobilienbewertung



Obergeschoss: Balkon



Vorplatz / Treppe



Erdgeschoss: Treppe



Entrée



Salon mit Cheminée



Esszimmer



Wohnzimmer

Immobilienbewertung



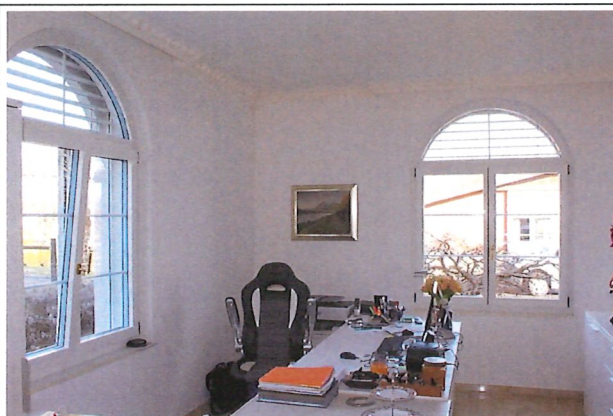
Küche mit kleiner Essecke



Vorratsraum



Hauswirtschaftsraum



Zimmer / Büro



Zimmer



Dusche / WC



Sitzplatz

Immobilienbewertung



Sitzplatz



Garten mit Aussendusche



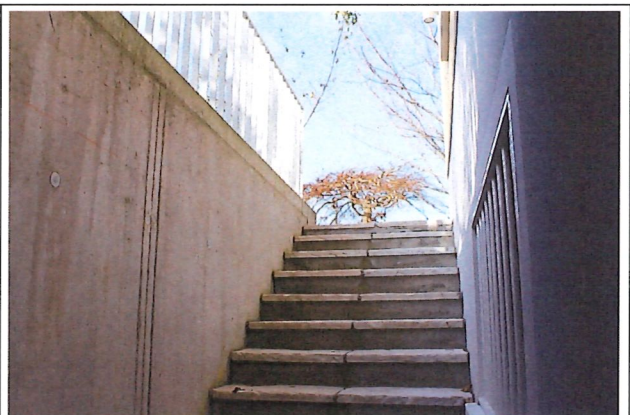
Garten



Wasserspiel



Untergeschoss: Vorraum mit Ausgang in den Garten



Technikraum / Heizung



Disponibelraum

Immobilienbewertung

QUALITATIVE BEURTEILUNG

1 sehr gut	3 mittel	4 schlecht
2 gut		5 sehr schlecht

Qualität der allg. Lage der Gemeinde

Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsmittel, Prestige Ort, wirtschaftliche Vitalität, öffentliche Einrichtungen

- 3** Die thurgauer Gemeinde Sirnach zählt rund 8'000 Einwohner und grenzt an das Regionalzentrum Wil. Die Gemeinde weist ein gutes Infrastrukturangebot auf und ist mit dem Bahnhof und dem Autobahnanschluss gut an die Achse Zürich - St. Gallen angebunden. In den letzten Jahren war ein stattliches Wachstum zu verzeichnen.

Standortqualität in der Gemeinde

Aussicht, Ausrichtung des Objektes (Besonnung), Immissionen, Zugang, Nähe zu Geschäften, Schulen u. öff. Verkehrsmittel, Grünflächen

- 3** Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Dorfrand von Sirnach ausserhalb des Siedlungsgebietes in der Nähe der Autobahn. Das Wohnhaus bildet einen Bestandteil einer Pferdesportanlage. Der Standort weist entsprechende Immissionen auf. Der Bahnhof und das Dorfzentrum sind rund zwei Kilometer entfernt. Die Besonnung wird als gut beurteilt. Es besteht eine Aussicht auf das umliegende Landwirtschaftsgebiet und teilweise auf den Alpstein.

Umgebung / Infrastruktur

Einrichtung im Freien, Parkierungsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Einrichtungen (Bsp. Schwimmbad, etc.)

- 3** Die Erschliessung erfolgt von Süden her ab dem Langweg. Die Zufahrt führt über eine mit Birken gesäumte Naturstrasse. Auf dem asphaltierten Vorplatz und auf der Nordseite können drei bis vier Fahrzeuge abgestellt werden. Es besteht keine Garage. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Auf der Süd- und Westseite besteht ein Garten mit Sitzplätzen, ebenen Rasenflächen und einem Wasserspiel.

Wohnungsqualität

Ästhetik des Gebäudes, Grundrisskonzept, Wohnungs-/Zimmergrössen, Hauptausrichtung Wohnbereich, Sanitärräume, Innenausbau

- 2** Das freistehende Wohnhaus wurde in individueller Architektur errichtet. Die Hauptausrichtung erfolgt nach Südosten. Die Grundrisse sind funktional. Der Wohnbereich befindet sich im Erdgeschoss und die Schlafräume sind im Obergeschoss. Die Raumgrössen sind grosszügig bemessen. Die Liegenschaft weist zwei Sanitärbereiche auf. Einer davon ist innenliegend ohne Fenster angeordnet.

Nutzungsmix

Anteil Flächen, die nicht der Nutzung Wohnen dienen (Bsp. Einlegerwohnungen, Praxis, etc.)

- 3** Reine Wohnliegenschaft ohne Nebennutzung (Büro- / Praxisräume, etc.). Dem Wohnhaus stehen lediglich Aussenabstellplätze zur Verfügung.

Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände

- 4** Die Vermietbarkeit wird aufgrund der Grösse und der besonderen Umstände als erschwert erachtet. Die Verkäuflichkeit wird ebenfalls als schwierig eingestuft. Es empfiehlt sich einen von der Pferdesportanlage unabhängigen Verkauf vorgängig mit den Behörden zu klären, da die Parzelle im Gestaltungsplan als "ergänzende Betriebsleiterwohnung" umschrieben wird.

Bauqualität

Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumaterialien, Heizungstyp/-qualität, Modernität der Installationen.

- 2** Das Gebäude wurde gemäss Angaben in einer Holzelementbauweise erstellt und entspreche dem Minergie-P Standard. Die Liegenschaft ist nur teilweise unterkellert. Die Wärmezeugung erfolgt mittels Wärmepumpe mit Erdsonde. Die Wärmeverteilung wird über eine Bodenheizung geführt. Zusätzlich besteht ein Warmluftcheminée im Salon.

Zustand des Gebäudes

Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität

- 2** Das Gebäude befindet sich soweit ersichtlich in einem guten Zustand. Anlässlich der Besichtigung wurden keine grösseren Mängel festgestellt. In der Zeit seit der Erstellung waren noch keine grösseren Renovationen notwendig oder ausgeführt worden. Künftig muss mit einem weiteren Unterhaltsbedarf gerechnet werden.

Anzahl Stockwerke

Anzahl Wohnungen (ganze Liegenschaft)
Anzahl Sanitärräume (ganze Liegenschaft)
Anzahl Aufzüge

- 3** teilweise Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
1 Einfamilienhaus ohne Nebennutzung (Einliegerwohnung, etc.)
2 OG: Bad/Dusche/WC und EG: Dusche/WC
0 Es ist kein Lift vorhanden.

Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen

- ☐ ja Anmerkungen / Vormerkungen: Baubewilligung mit Auflage, Verfügungsbeschränkungen
☐ Dienstbarkeiten und Grundlasten: verschiedene Bau- und Durchleitungsrechte

Oekorisken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)

- ☐ Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Im
☐ nein Zusammenhang mit dem Oberflächenabfluss bestehen gewisse Risiken.

Potential

baurechtlich resp. Alternativnutzung ?
(Bsp. Dachausbau, etc.)

- ☐ Im Rahmen der Bewertung ist keine vollständige Bauermittlung erfolgt. Aufgrund der
☐ Situation ist jedoch kein wertrelevantes Potential erkennbar. In der Berechnung wird
☐ nein jedoch ein Mehrumschwung von rund 400 m2 separat berücksichtigt.

Besonderes

- ☐ ja Das Grundstück ist Teil des Sondernutzungsplanes Erlimatt und untersteht den
☐ entsprechenden Sonderbauvorschriften.

Gesamtbeurteilung

2.75 (Gesamtnote)

- thurgauer Gemeinde Sirnach mit gutem Infrastrukturangebot und guter Verkehrsanbindung mit Autobahnanschluss und Bahnhof
- mit dem Bus und der Bahn mit dem Regionalzentrum Wil verbunden - reichhaltige Ergänzung der Infrastruktur
- Grundstück am Dorfrand und in Autobahnnähe, angrenzend an Pferdesportanlage, Immissionen, recht gute Besonnung
- freistehendes, stattliches Wohnhaus in individueller Architektur, keine Garagenplätze, grosszügiges Grundstück, Garten und Sitzplätze
- neuere Liegenschaft in zeitgemässer Bauqualität, guter Zustand, kein grösserer Unterhaltsbedarf erkennbar
- ansprechende Liegenschaft, eingeschränkte Verkäuflichkeit aufgrund Preiskategorie und besonderen Umständen

Immobilienbewertung

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines	Wohnen	a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Kap.- Satz (in %)		%		%		%	
a.) Basis Zinssatz		2.25		0.00		0.00	langjähriges Mittel für Wohnbauten
b.) Zuschlag bzw. Abzug Makrolage		0.30		0.00		0.00	Sirnach / Thurgau
c.) Zuschlag bzw. Abzug Mikrolage		0.25		0.00		0.00	Dorfrand, Nähe Autobahn & Reitsportanlage
d.) Zuschlag: aufgeschlüsselt							Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Wohnen
* - Betriebskosten	4'200 0.23		0 0.00		0 0.00		5.00%
* - Unterhaltskosten	6'720 0.37		0 0.00		0 0.00		8.00%
* - Verwaltungskosten	0 0.00		0 0.00		0 0.00		0.00%
* - Mietzinsrisiko	0 0.00		0 0.00		0 0.00		0.00%
- Rückstellungen	21'743 1.19		0 0.00		0 0.00		0.00%
Total Zuschläge:	32'663 1.78		0 0.00		0 0.00		0.78% Geb.-Neuwert 2'780'100.00
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Anteil Gebäude-Neuwert: 33%
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Zinssatz: 2.25%
							Zyklus: 30 Jahre
							Rückstellung: 21'743
Kap.- Satz total		4.58		0.00		0.00	

Begründungen, Bemerkungen

Basiszinssatz im Rahmen des langjährigen Mittels für Wohnbauten. Zuschlag im Bereich der Makrolage im gesamtschweizerischen Vergleich der Wohnattraktivität. Erhöhter Zuschlag bei der Mikrolage für diese Lage. Durchschnittliche Betriebs- und Unterhaltskosten unter Berücksichtigung der Bauqualität und des Zustandes der Liegenschaft. Keine Verwaltungskosten und kein Mietzinsrisiko für selbstbewohntes Wohneigentum. Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen von 33 % bei einem Renovationintervall von 30 Jahren.

1.2. Ertragswert auf der Basis	Mietwert	Eigennutzung / selbstbewohnt
	Ertrag effektiv	
1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3		Gebäudeversicherung

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
0 Grundstück						
Grundstück-Nr. 2375 (thurgauer Gemeinde Sirnach, Zone für Freizeitgestaltung, Gestaltungsplan, Dorfrand, Nähe Autobahn, Teil einer Pferdesportanlage)		1'200	570		684'000	
		0			0	
		0			0	
* Total Grundstücke	(m2)	1'200	570	19%		684'000
1 Vorbereitungsarbeiten		1	80'000	2%		80'000
2 Gebäude						
Wohnhaus Assek.-Nr. 352 (freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, Teilunterkellerung)		3'089	900		2'780'100	
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	10.00%				-278'010	2'502'090
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-	0
					0	
					0	
- Altersentwertung (technische Entwertung)	0.00%				-	0
					0	
Total Gebäude Neubauwert	(m3)	3'089			2'780'100	
- Total Altersentwertung					-278'010	
Total Gebäude Zeitwert				70%		2'502'090
4 Umgebung						
Umgebung, Vor-/Parkplatz, Gartengestaltung, Sitzplätze, Stützmauern, Wasserspiel und Begrünung		1'250	160		0	
					200'000	
					0	
- Altersentwertung	9.00%				-18'000	
Total Umgebung				5%		182'000
5 Nebenkosten						
Nebenkosten 1-3	4.00%				119'204	
Nebenkosten 1-3 (Variante: Einheit x CHF)	0.00%				0	
Total Nebenkosten				3%		119'204
Realwert Total				100%		3'567'300
Wertquote StWE / Anteil %o	0	/	1'000			
Realwert nach Wertquote Total						0
Landwertberechnung nach Lageklasse (SVKG, SEK/SVIT): *		LK:	2.90	=	CHF 572	

* Landanteil "Total Grundstücke" berücksichtigt

Immobilienbewertung

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl l Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig					Anteil %
Wohnen			CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.a.	CHF / m2/p.	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
Einfamilienhaus	1	450		0		0	0		184	6'900	82'800	0	
- Küche mit Essecke				0		0	0		0		0	0	
- Wohnzimmer, Esszimmer, Salon				0		0	0		0		0	0	
- 4 Zimmer im OG & 2 Zimmer im EG				0		0	0		0		0	0	
- Bad/Dusche/WC im OG & Dusche/WC im EG				0		0	0		0		0	0	
- Disponibelraum, Keller, Sitzplätze, Garten				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
Autoeinstellplätze							0				0	0	
Unterstände							0				0	0	
Parkplätze	2						0			50	1'200	0	
./.. Sockelleerstand in %											0	0	
Total p.a.	1	450	0	0	0	0	0	15	184	7'000	84'000	100%	
Ertragswert Wohnen												Kapitalisierungssatz: 4.58 %	
												1'833'500	
												100%	

b. Ertragswert	Anzahl l Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig					Anteil %
...			CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.a.	CHF / m2/p.	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
Autoeinstellplätze							0				0	0	
Unterstände							0				0	0	
Parkplätze							0				0	0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%										0	0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Ertragswert ...												Kapitalisierungssatz: 0.00 %	
												0	
												0%	

c. Ertragswert	Anzahl l Ein-	NF (m2) /Einheit	Mietzins Effektiv					Mietwert nachhaltig					Anteil %
...			CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF / m2/p.	CHF p.a.	CHF / m2/p.	CHF / m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
				0		0	0		0		0	0	
Autoeinstellplätze							0				0	0	
Unterstände							0				0	0	
Parkplätze							0				0	0	
./.. Sockelleerstand in %	0.0%										0	0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
Ertragswert ...												Kapitalisierungssatz: 0.00 %	
												0	
												0%	

Nutzfläche total	m2	450		
Durchschnittlicher m2-Preis p.A.	CHF	187		
Mietwert pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	84'000	100%	
Mietertrag effektiv pro Jahr (inkl. übrige Nutzungen, inkl. Abzüge)	CHF	0		
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz		4.58%		
Ertragswert	CHF	1'833'500	100%	
./.. aufgelaufene Rückstellungen von	9 Jahren seit letzter Renovation	Zinssatz: 2.25%		
	jährliche Rückstellungen:	21'743		
Ertragswert Total	CHF	1'619'249		

Begründungen, Bemerkungen

Das Einfamilienhaus wird durch die Eigentümer selber bewohnt. Für die Ertragswertberechnung wird daher ein Marktmietwert festgelegt, wie er bei einer unabhängigen Vermietung erzielt werden könnte. Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen grob ermittelt und dient einer zusätzlichen Plausibilisierung. Für aufgelaufene Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des Baujahres und des Zustandes neun Jahre oder rund CHF 200'000 in Abzug gebracht. Dem Ertragswert kommt bei diesem Objekt eine untergeordnete Bedeutung zu.

Immobilienbewertung

BEWERTUNG

Berechnung Verkehrswert

Realwert Total	Gewichtung	<i>Einfamilienhaus /</i>	1 x Realwert	CHF	3'567'300
Ertragswert Total	Gewichtung	<i>selbstbewohntes</i>	0 x Ertragswert	CHF	1'619'249
Verkehrswert Gewichtet		<i>Wohneigentum</i>		CHF	3'567'300
Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
Mehrumschwung: ca. 400 m2 à CHF 570		228'000		CHF	228'000
Temporärer Mehrnutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
Verkehrswert				CHF	3'795'300
Verkehrswert Baurecht					
		gemäss Anhang			0
Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Verkehrswert Baurecht (Barwert)		Verkehrswert Baurecht		CHF	0
Variante: Verkehrswert Barwert					
		gemäss Anhang BW		CHF	0
Abzüge (CHF) (Wohn-, Nutz. rechte etc. sind in Abzug zu bringen)					
dringend notwendiger Unterhalt		0		CHF	0
Wohnrecht/Nutzniessungsrecht		0 gemäss Anhang WR_NNR		CHF	0
Temporärer Mindernutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
weitere Abzüge		0		CHF	0
Zuschlag (CHF)					
weitere Zuschläge		0		CHF	0
Temporärer Mehrnutzen		0 gemäss Anhang BW		CHF	0
Verkehrswert Barwert				CHF	0
verwendeter Verkehrswert	<i>gerundet</i>			CHF	3'800'000

Begründungen

Mehrumschwung

Das bestehende Gebäude konsumiert nicht die gesamte Grundstücksfläche. Diese wird daher in einen notwendigen Landanteil von zirka 1'200 m2 und einen Mehrumschwung von rund 400 m2 aufgeteilt. Der Mehrumschwung wird separat und zum gleichen Ansatz wie die Hauptfläche in die Bewertung aufgenommen.

Bemerkungen

Der Verkehrswert stellt den mutmasslichen Verkaufspreis dar, wie er unter normalen Marktbedingungen bei einer normalen Veräusserung erzielt werden könnte. Subjektive Betrachtungen, persönliche Ambitionen oder Verhältnisse lassen den Kaufpreis vom Verkehrswert abweichen. Der geschätzte Wert ist deshalb niemals als definitiv und endgültig zu betrachten. Diese Bewertung erfolgt ohne Haftung auf die Wertbeurteilung.

Ort: 9500 Wil

Unterschrift:

Datum: 10. Dezember 2025

Der Bewerter Marcel Mosimann

eidg. dipl. Immobilienreuhänder / Bewertungsexperte SVIT

Immobilienbewertung

Landwertberechnung

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang LK W	gemäss Anhang LK B G V	gemäss Anhang LK I G			
Lageklassenschlüssel Wohnen	Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1	3.00	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1	2.00	
C Wohnlage	C Geschäftslage	C Lage	1	3.50	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1	3.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1	3.00	
Begründungen, Bemerkungen		Total		14.50	2.90
		Steigerungsfaktor 0.00		0.00	0.00
		Reduktionsfaktor 0.00		0.00	0.00
		Lageklasse		2.90	2.90

Kubikmeterberechnung

Gebäude	Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	m3	Total m3
Wohnhaus Assek.-Nr. 352 (freistehendes Einfamilienhaus, zweigesch)		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Total							0.00

Wirtschaftliches Alters (technische Entwertung)

Gebäude	Hauptgruppe BKP	Jahre	Gewichtung		Gesamtlebensdauer GLD	Total
Wohnhaus Assek.-Nr. 352 (freistehendes Einfamilienhaus, zweigesch)	Rohbau 1	10.0	1	10	100	
	Rohbau 2	10.0	2	20		
	Ausbau	10.0	3	30		
	Installation	10.0	4	40		
	Total		10	100	1.00	10.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
	Rohbau 1	-	1	-	100	
	Rohbau 2	-	2	-		
	Ausbau	-	3	-		
	Installation	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

Immobilienbewertung

Lageklassenschlüssel Wohnen

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	2.90
A Standort											LK
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe								3.00
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern								3.00
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	
Ferienort				Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
B Nutzung											2.00
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen					1.00
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnützungsgrad	Schlechte Ausnützung	Tiefe Ausnützung (AZ 0.2 0- 0.39)	Geringe Ausn. (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausn. (AZ 0.60 – 0.79)	Hohe Ausnützung (AZ 0.80 – 0.99)	Sehr hohe Ausnützung (AZ 1.0 und höher)					3.00
C Wohnlage											3.50
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht			4.00
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen				3.00
D Erschliessung											3.00
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittl. Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrs- und Passantenlage in Städten		3.00
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur etc.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar				3.00
E Marktverhältnisse											3.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			3.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

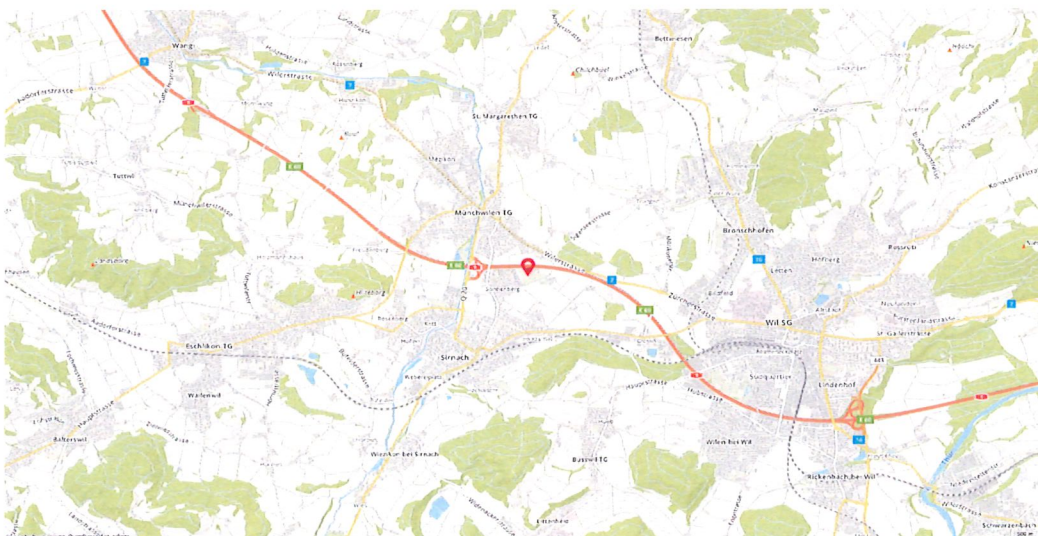
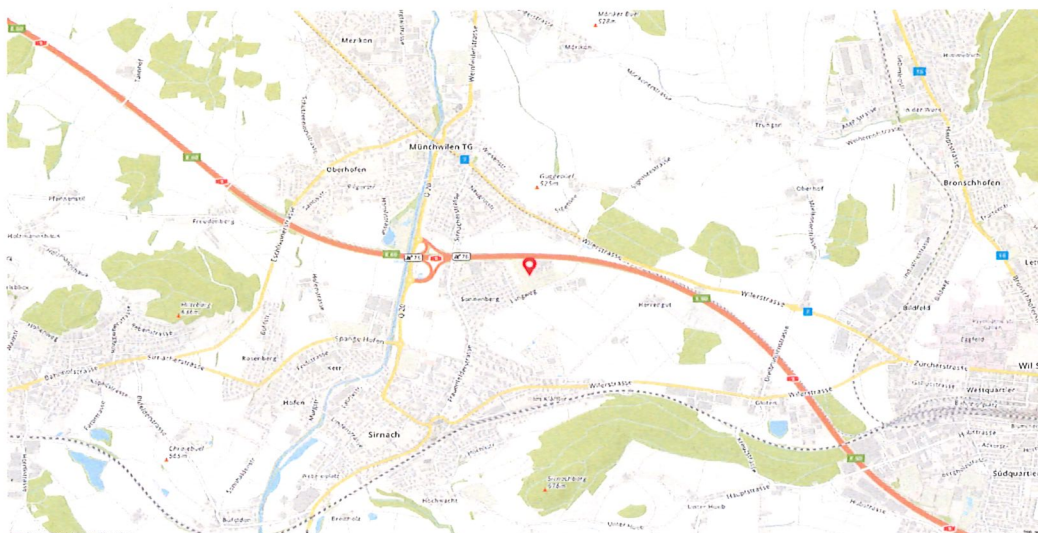
Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro Gewerbe Verkauf“ beachten

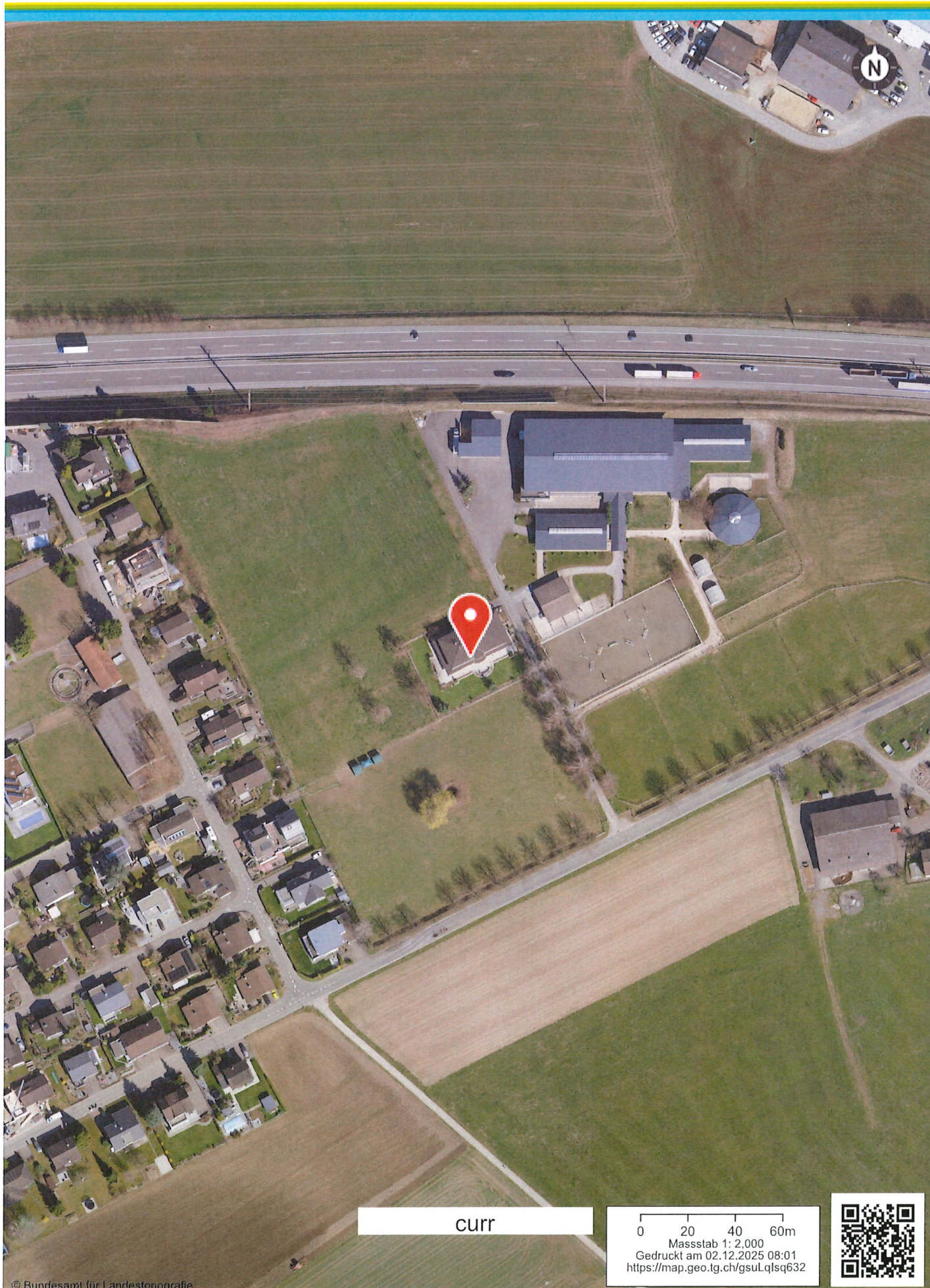
Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

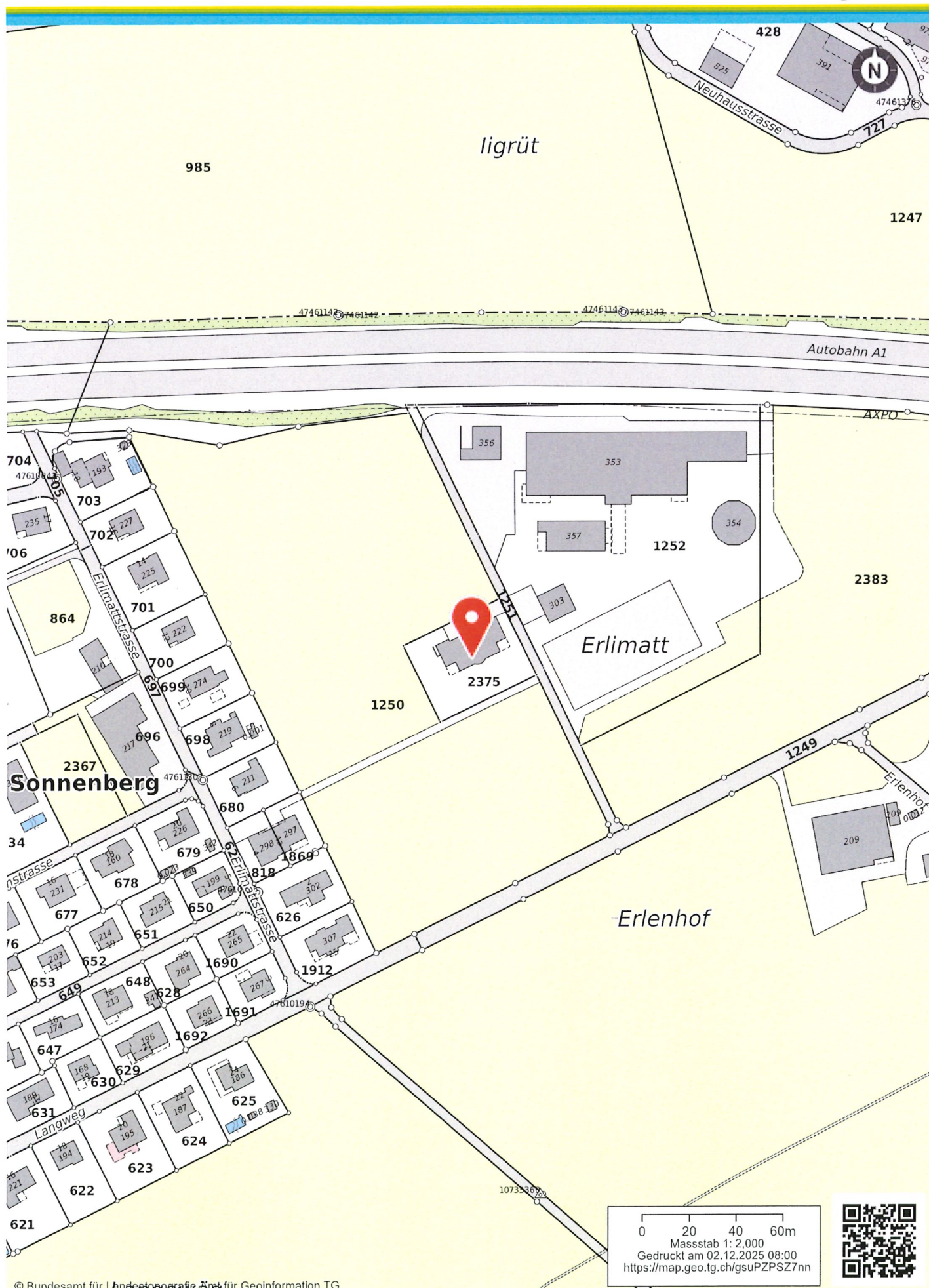
Immobilienbewertung

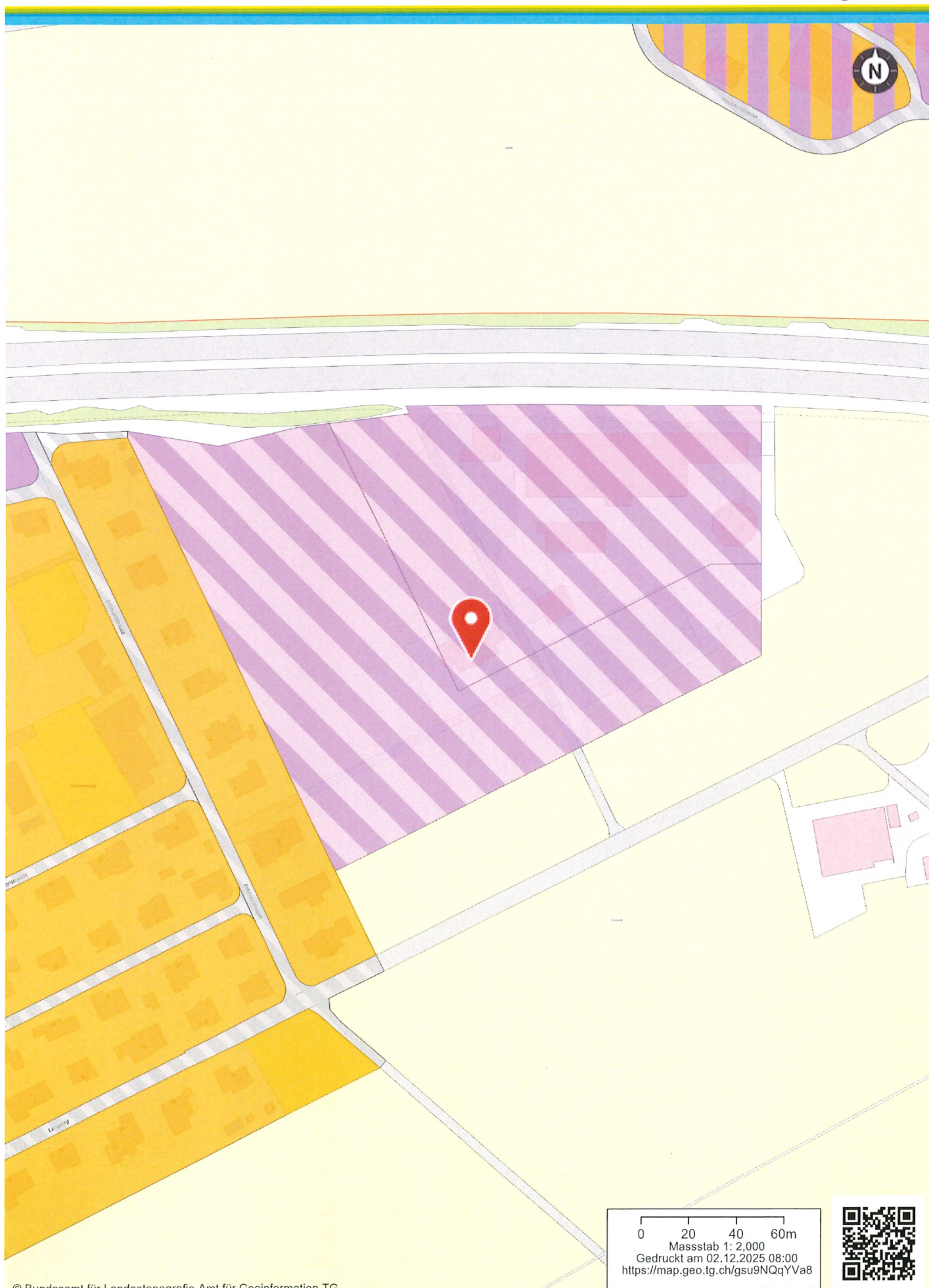
Lageplan

Langweg 27
8370 Sirnach













GESTALTUNGSPLAN

"ERLIMATT"

1 : 500

Vom Gemeinderat beschlossen am: 17. August 2009

Öffentliche Auflage: vom 4. Sept. bis 23. Sept. 2009

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 29. November 2009

Der Gemeindeammann: _____ Die Gemeindeschreiber: _____

Kurt Gschmännli
Peter Rüsch
Kanton Thurgau
Departement
für Bau und Umwelt
8500 Frauenfeld

YELV/DBU
Kantonale Genehmigung: DBU Entscheid 20 vom 19.03.2010

Allgemeinverbindlicher Inhalt

- | | | |
|---|---------------------------------|--------------|
|  | Gefäßüberlagerungsrisiko | Art. 1. StV |
|  | Bauchschmerzen | Art. 3-5 StV |
|  | Schwindel | Art. 6 StV |
|  | Lärm(über)normal (neu) | Art. 15 StV |
|  | Rationenbeschränkung | Art. 17 StV |
|  | Zuführungsweg (bestehend / neu) | Art. 18 StV |
|  | PFStaxonomie | Art. 10 StV |
|  | Verhaltensänderung (neu) | Art. 17 StV |
|  | Eingabebasis (bestehend) | Art. 14 StV |
|  | Alten (bestehend / neu) | Art. 14 StV |
|  | Abfall-Sammelstelle, Container | Art. 17 StV |
|  | Parkeplatz | Art. 18 StV |

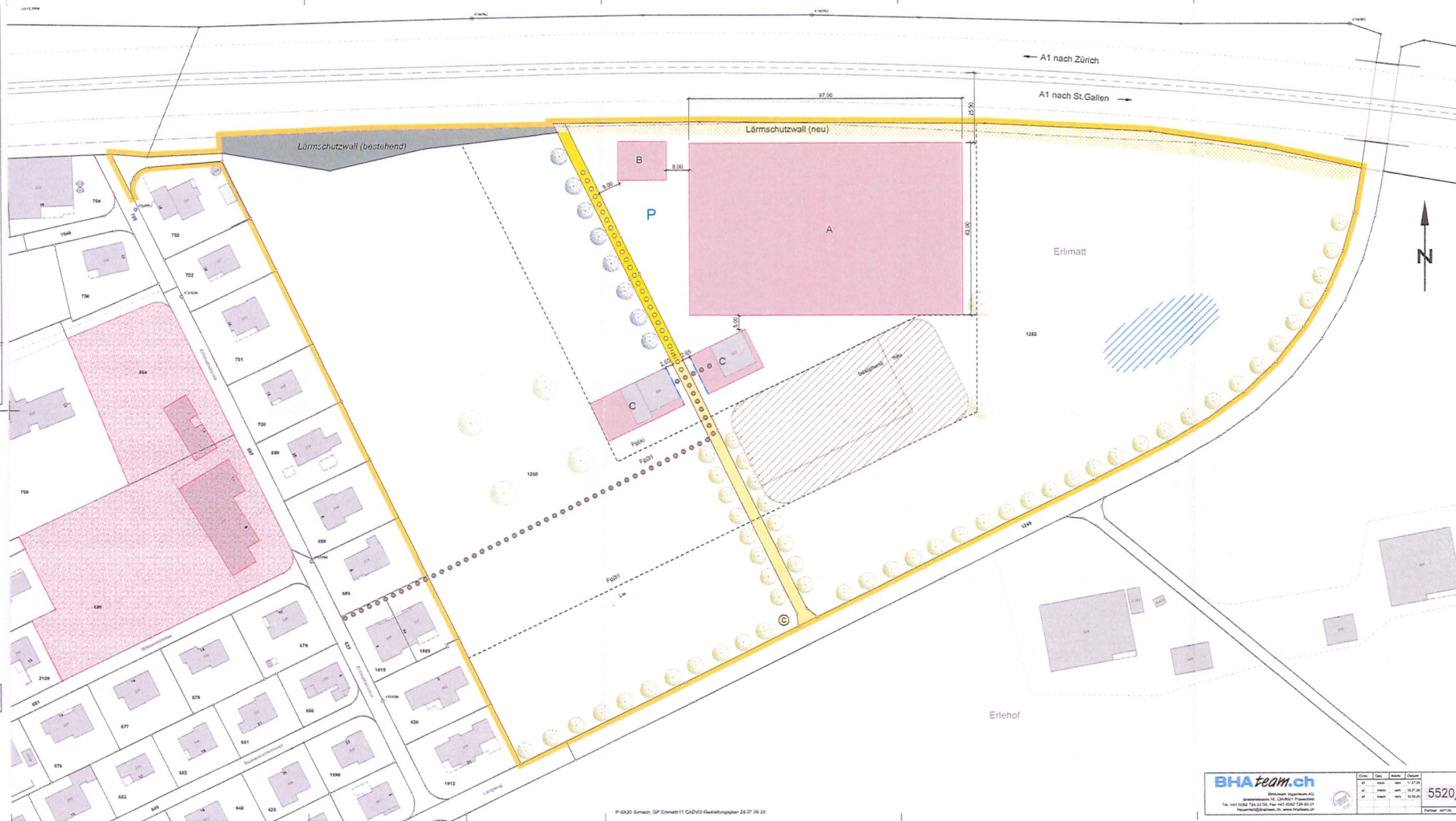
Informationsinhalt

-  Bestehender Lärmschutzwall
-  Bestehende Pferdesportanlage (Wohnquartier Sonnenberg)
-  Zonengrenze
-  Bestehender Werkkutschensondur
-  Bestehende Gebäude

Art. 1	SDV
Art. 3-5	SDV
Art. 6	SDV
Art. 15	SDV
Art. 17	SDV
Art. 18	SDV
Art. 19	SDV
Art. 17	SDV
Art. 14	SDV
Art. 14	SDV
Art. 17	SDV
Art. 16	SDV

NICHT GENEHMIGT
ENTSCHEIDEN NR. 20 vom 27.03.2006

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD





Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Sirnach (TG) / CH187936177731 / 2375 / - / 4761 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Sirnach / 4761
Grundbuchname	Sirnach TG
Grundstück-Nr.	2375 / - / 4761 / -
E-GRID	CH187936177731
Beschreibung	
Fläche	1600 m2
Plan-Nr.	50
Lagebezeichnung	Erlimatt
Bodenbedeckung	übrige befestigte Fläche, 172 m2 Gartenanlage, 1083 m2 Gebäude, 345 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, EGID: 191207252, Nummer: 573.352, Flaechenmass: 345 m2, Anteil auf Grundstück: 345 m2 Adresse: EDID: 0, Langweg 27 8370 Sirnach
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2242

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/2, Miteigentum Ruth Schlegel, EGBPID: CH407943158230, weiblich, Mels SG, 06.12.1962	Lit. B	31.05.2013 442t Kauf
1/2, Miteigentum Primus Philipp Schlegel, EGBPID: CH498279154302, männlich, Mels SG, 14.02.1956	Lit. A	31.05.2013 442t Kauf

Anmerkungen

11.04.2014	344t 5625.t761	Baubewilligung und Ergänzung zur Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen Nr. 2461, insbesondere Ziffer 32 der Ergänzung
------------	-------------------	--

Dienstbarkeiten

31.05.2013	441t 1110.t761	Recht: Durchleitungsrecht für sämtliche Arten von Werkleitungen Zulasten Sirnach / CH167782432895 / 1250 / - / 4761 / - Zulasten Sirnach / CH474377028271 / 1818 / - / 4761 / - Zulasten Sirnach / CH674377028203 / 1869 / - / 4761 / -
31.05.2013	441t 1111.t761	Last: Durchleitungsrecht für Sickerleitungsnetz Zugunsten Gemeinde Sirnach, CHE-115.083.952, EGBPID: CH614379827742
16.05.2014	446t 3003.t761	Recht: Bau- und Durchleitungsrecht Zulasten Sirnach / CH167782432895 / 1250 / - / 4761 / -
23.06.2014	603t 3006.t761	Recht: Bau- und Durchleitungsrecht Zulasten Sirnach / CH151382774341 / 705 / - / 4761 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

16.07.2025	1875m 282.m761	Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung betreffend Miteigentumsanteil lit. A (Betreibung Nr. 424307541)
16.07.2025	1876m 283.m761	Verfügungsbeschränkung: Pfandverwertung betreffend Miteigentumsanteil lit. B (Betreibung Nr. 424307542)

Grundpfandrechte

29.07.2014	740t 10249.t761	EREID: CH76157093976, Errichtungsdatum: 29.07.2014 Register-Schuldbrief, CHF 2'030'000.00, max. 10% (Tenorbestimmungen lt. Beleg 740/2014) Pfandstelle 1 Gläubiger: Raiffeisenbank Wil und Umgebung Genossenschaft, CHE-105.827.668, EGBPID: CH667722992905, mit Sitz in Wil SG; 29.07.2014, 740t
09.02.2023	342m 669.m761	EREID: CH945320084367, Errichtungsdatum: 09.02.2023 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 300'000.00, max. 10% Pfandstelle 2

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 25.07.2025

Keine



Misurazione Ufficiale Svizzera

geoportal@cadastre.ch

1258950

2718000

2718050

1258950
357

1258900

1258900

1258850

1258850

1250

1251

303

21

352

2375

0 5 10 15 20 Meter

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Zone für Freizeitgestaltung Fg2 (Fg2)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Zone für Freizeitgestaltung Fg1 (Fg1)

Gestaltungsplan : Gestaltungsplan

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH187936177731>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Ruth Schlegel
Adresse	Langweg 27
PLZ Ort	8370 Sirmach
	Schweiz

Name	Primus Philipp Schlegel
Adresse	Langweg 27
PLZ Ort	8370 Sirmach
	Schweiz

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y
Gebäudedaten	N

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Münchwilen
Aktualitätsstand:	25.07.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	25.04.2013
Aktualitätsstand:	24.07.2025

Auszug erstellt am:	25.07.2025 11:48:46
---------------------	---------------------



S 160598 KI/V001 B 199

GVTG

Prävention
Intervention
Versicherung

Primus Schlegel
Ruth Schlegel
Langweg 27
8370 Sirnach

Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG)
052 724 90 20
versicherung@gvtg.ch

Frauenfeld, 27. Oktober 2025

Police 2025

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

Vers.-Nr.	57/3/352	Baujahr	2015
Gemeinde	Sirnach	Ortsteil	Sirnach 3
Parzellen-Nr.	02375		
Lage	Erlimatt		
Bezeichnung	20 / Wohnhaus		
Eigentümer	Ruth Schlegel, Langweg 27, 8370 Sirnach Primus Schlegel, Langweg 27, 8370 Sirnach		
Vers. Wert	CHF 2'536'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1078 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	3'089 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.11
Schätzung vom	10.08.2015 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Heinz Edwin Ammann Marcel Wilfried Künzler

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert	- Entkalkungsanlage - Lüftungsanlage - Cheminée - Windschutzglaswand Sitzplatz - Windschutzglaswand auf Terrasse
Nicht versichert	- Erdsonde - Brunnen vor Gebäude - Alarmanlage

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau

Milos Daniel
Direktor





S. 466596 KI.V001 R.203

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen bei der **Rekurskommission für die Gebäudeversicherung, Thundorferstrasse 13, Postfach, 8501 Frauenfeld**, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift ist unterzeichnet, im Doppel und unter Beilage dieses Entscheides einzureichen. Sie muss Antrag und Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.



Ausmassblatt

Anhang zu Police 2025 für Vers. Nr. 57/3/352

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller	11.8	7.6	2.7	242					
2	Vorbau	5.9	1.1	2.7	18					
3	Kellerabgang	6.0	1.5	1.5	14	274	550	150'700	100	
4	Wohnhaus EG	28.0	8.9	3.3	822					
5	Vorbau Süd	18.8	4.1	3.3	254					
6	Vorbau Nord	6.0	1.0	3.3	20					
7	Vorbau Nord	6.0	1.0	3.3	20					
8	Erker Süd	5.0	1.0	8.8	44					
9	2 Sitzplätze	9.2	4.1	2.0	75					
10	Bodenzuschlag	15.8	8.9	1.0	141					
11	Bodenzuschlag	6.0	1.0	1.0	6					
12	Bodenzuschlag	18.8	4.1	1.0	77					
13	Bodenzuschlag	4.6	0.9	1.0	4					
14	Wohnhaus OG	17.2	11.8	5.0	1'015					
15	Erker über Eingang	4.4	1.0	6.5	29					
16	Dachzuschlag	5.4	14.0	1.0	76					
17	Dachzuschlag	5.4	14.0	1.0	76					
18	Terrasse	3.3	11.8	2.0	78					
19	Terrasse	3.3	11.8	2.0	78	2'815	740	2'083'100	100	

Total (basierend auf der Schätzung vom 10.08.2015)
 Versicherungswert
 Baukostenindex 950 Punkte

m³ 3'089 CHF 2'233'800
CHF 2'234'000

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