



**RITTER**  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



# Verkaufsdokumentation

Obertor 29, 8253 Diessenhofen

**Mehrfamilienhaus mit 10  
Wohneinheiten und  
Restaurant**



Der Kanton Thurgau	2
Willkommen in Diessenhofen	3
Übersichtkarte und Distanzen	4-5
Das Objekt / Zahlen & Fakten	6-7
Impressionen	8-11
Ansichten	12-13
Grundrisse	14-25
Beratung & Verkauf	26

Stand: 22. Januar 2021

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der RITTER Immobilien Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Der Kanton Thurgau

### Die Schweiz: Im Herzen von Europa

International verbunden und verkehrstechnisch optimal erschlossen, genießt sie als Mitglied der Weltgemeinschaft einen hohen Stellenwert und gehört wirtschaftlich gesehen zu den führenden Ländern.

### Der Kanton Thurgau:

Der Thurgau ist mit Sicherheit einer der schönsten Flecken der Schweiz. All seine Pracht zeigt sich in der landschaftlichen Vielfalt mit dem malerischen Bodensee, fruchtbaren Obstwiesen und sonnigen Rebhängen.

Auf Schweizer Seite grenzt der grösste Teil des Bodensees an den Kanton Thurgau. Dieser Kanton und der Bodensee bieten einiges. Die sanfte Hügellandschaft und das 70 Kilometer lange Thurgauer Bodenseeufer eignen sich besonders zum Radfahren, Wandern und Inline-Skaten. 900 Kilometer beschilberte Radwege auf Nebenstrassen und landwirtschaftlichen Nutzwegen machen aus dem Thurgau ein Paradies für Velofahrer. Dazu kommen 220 Weiher und Kleinseen, 1'600 Kilometer Flüsse und Bäche, diverse natürliche öffentlich zugängliche Badeplätze sowie traditionelle Badeanstalten.

Ein schöner, grüner Kanton, so könnte man den Thurgau beschreiben. Das zeigt auch die Tatsache, dass rund 61 Prozent der Gesamtfläche als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Schlösser am Bodensee und kulturhistorisch bedeutsame Klöster, verwinkelte Ortschaften und selbstverständlich auch die zeitgenössische Kunst in den Kunsträumen und originellen Museen gilt es zu entdecken.



Weitere Infos [www.diessenhofen.ch](http://www.diessenhofen.ch)



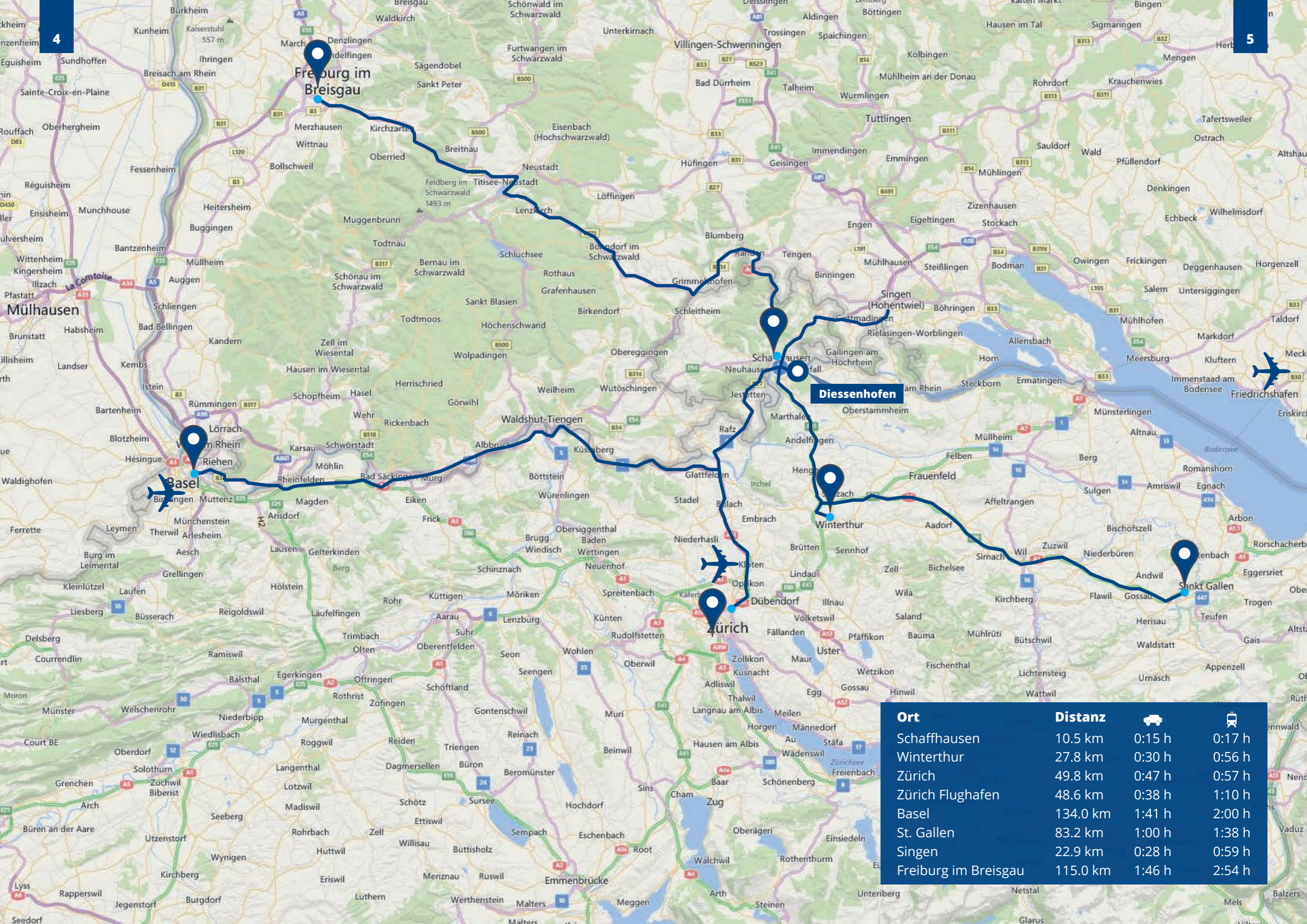
## Willkommen in Diessenhofen

Diessenhofen mit seinem charmanten Altstädtchen und seiner traumhaften Lage direkt am Rhein, bietet beste Lebensqualität und ist auf eine nachhaltige Entwicklung angelegt.

Diessenhofen bewegt sich in einem ruhigen politischen Klima, dies trotz einer engagierten Bürgerschaft. Die Gemeinde ist steuergünstig und schuldenfrei. Sie hat in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum erfahren. Die Bevölkerungszahlen wachsen jährlich über zwei Prozent. 3'600 Einwohner finden Arbeit in 270 Firmen mit 1'900 Arbeitsplätzen. Diessenhofen ist ein Ort zum Arbeiten und Wohnen und damit zum angenehmen Leben. Die Erholungslandschaft am Hochrhein trägt das ihre dazu bei und lädt zu Aktivitäten aller Art ein. Ob Spaziergänge an den Ufern des Rheines oder ein Besuch in der Gailinger Rhein-Badi - der Rhein entzückt zu jeder Jahreszeit.

Zahlreiche Vereine wie der Fussballclub, Tennisclub, Jodlerclub, die Pfadi, etc. sind im Städtchen angesiedelt und bieten Abwechslung zum stressigen Alltag.

<b>Finanzen</b>	
Post	✓
Internationale & Regionale Banken	✓
<b>Freizeit</b>	
Badeanstalt	✓
Fitness	✓
<b>Gesundheitseinrichtungen</b>	
Arzt	✓
Apotheke	✓
Zahnarzt	✓
Alters- / Pflegeheim	✓
<b>Gastwirtschaft</b>	
Hotels / Gasthäuser	✓
Wirtschaften / Restaurants	✓
Bars / Clubs	✓
<b>Verbindungen</b>	
Bahn	✓
Bus	✓
<b>Schulen</b>	
Kindergärten	✓
Primarschule	✓
Sekundarschule	✓



Ort	Distanz		
Schaffhausen	10.5 km	0:15 h	0:17 h
Winterthur	27.8 km	0:30 h	0:56 h
Zürich	49.8 km	0:47 h	0:57 h
Zürich Flughafen	48.6 km	0:38 h	1:10 h
Basel	134.0 km	1:41 h	2:00 h
St. Gallen	83.2 km	1:00 h	1:38 h
Singen	22.9 km	0:28 h	0:59 h
Freiburg im Breisgau	115.0 km	1:46 h	2:54 h

## Das Objekt / Zahlen & Fakten

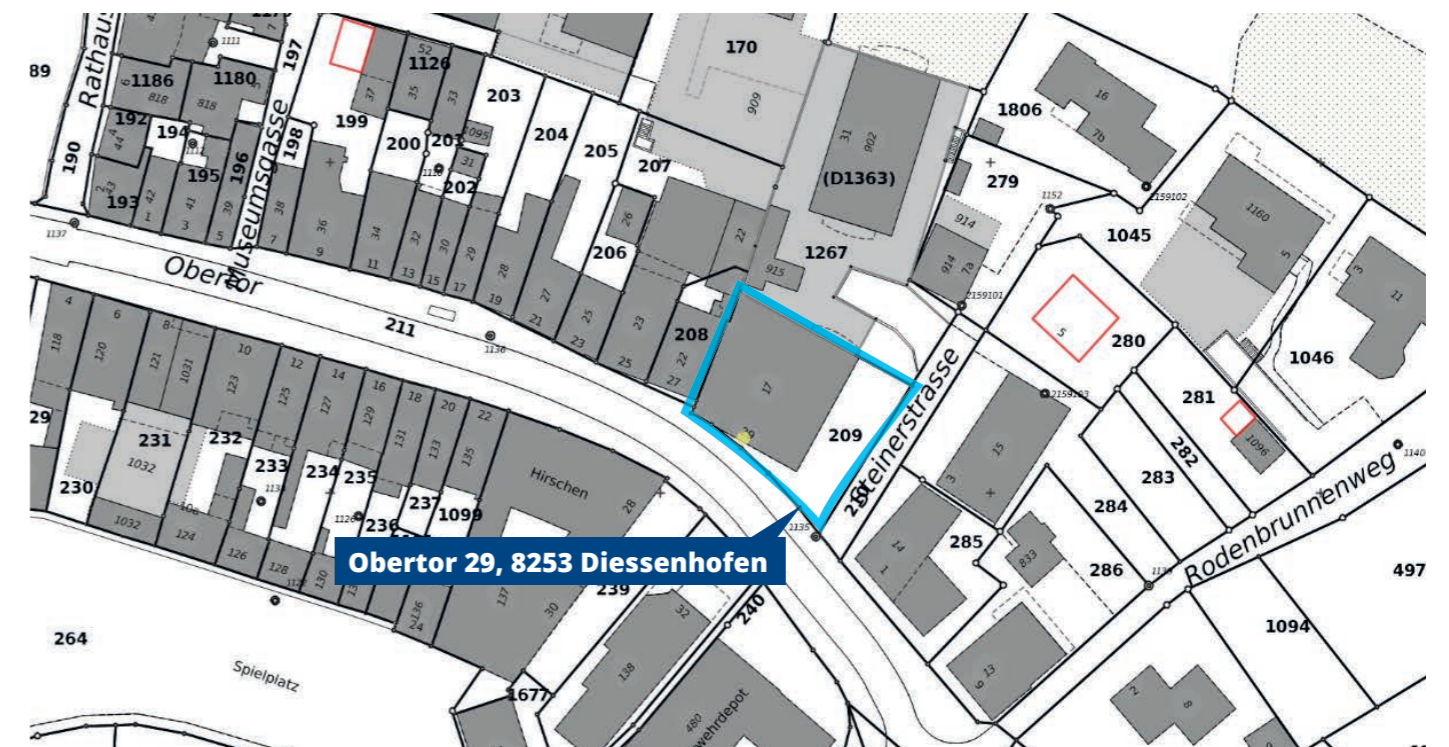


### Gebäudeeckdaten

<b>Objekt</b>	Wohn- und Geschäftshaus		
<b>Adresse</b>	Obertor 29, 8253 Diessenhofen		
<b>Zone</b>	Altstadtzone		
<b>Grundbuchnummer</b>	209		
<b>Baujahr</b>	>100 Jahre, Umbau 1972, Umbau und Totalsanierung 1991, Sanierung Restaurant 2014		
<b>Parzellengrösse</b>	610 m <sup>2</sup>		
<b>Gebäudekubatur</b>	6441 m <sup>3</sup>		
<b>Nettoflächen</b>	UG/EG	Restaurant / Bar	592 m <sup>2</sup>
	1.OG rechts	1.5 Zi. Wohnung	38 m <sup>2</sup>
	1.OG mitte	2.5 Zi. Wohnung	85 m <sup>2</sup>
	1.OG mitte	4.5 Zi. Wohnung	106 m <sup>2</sup>
	1.OG links	4.5 Zi. Wohnung	90 m <sup>2</sup>
	2.OG rechts	1.5 Zi. Wohnung	38 m <sup>2</sup>
	2.OG mitte	2.5 Zi. Wohnung	85 m <sup>2</sup>
	2.OG mitte	4.5 Zi. Wohnung	106 m <sup>2</sup>
	2.OG links	4.5 Zi. Wohnung	90 m <sup>2</sup>
	3.OG rechts	3.5 Zi. Wohnung	102 m <sup>2</sup>
	3.OG links	4.5 Zi. Wohnung	150 m <sup>2</sup>
<b>Haustechnik</b>	Zentrale Gasheizung, Bodenheizung in den Wohngeschossen, im UG/EG teilweise mit Radiatoren, Warmwasseraufbereitung zentral		

<b>Lage</b>	Am Rande des Altstadtkerns von Diessenhofen gelegen, ebenes Terrain, Hofraum und Vorplatz gepflastert, gute Zufahrt, Parkplätze für die Geschäftsräume vor der Liegenschaft
<b>Dienstbarkeiten</b>	Diverse Einträge, nicht wertmindernd
<b>Bausubstanz</b>	Massive und dauerhafte Bausubstanz, innenliegendes Treppenhaus, ausgebauter Gewölbekeller, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachgauben mit Kupferzink verkleidet, Nordfassade mit Aussendämmung, Fenster mit ISO Verglasung, Holzrahmen, Fensterläden in Holz, nordseitig Rolläden
<b>Umgebung</b>	Ebenes Terrain, gepflastert, keine Grünflächen
<b>Zustand</b>	Geringer aufgestauter Unterhalt: Sanierungsaufwand für die Fassade und die Dachterrasse, ansonsten befindet sich die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustand
<b>Bemerkungen</b>	Bestehende Mietverträge mit ortsüblichen Kündigungsfristen
<b>Versicherungswert</b>	CHF 4'015'000.- / BK Index 950 Schätzung vom 06.2013

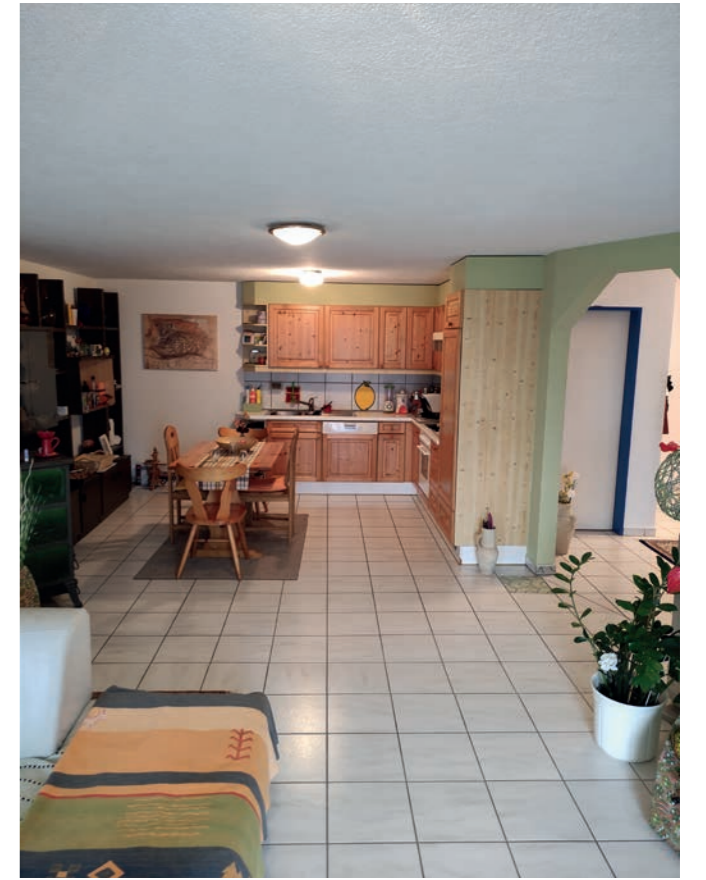
**Verkaufspreis** **CHF 3'300'000.-**



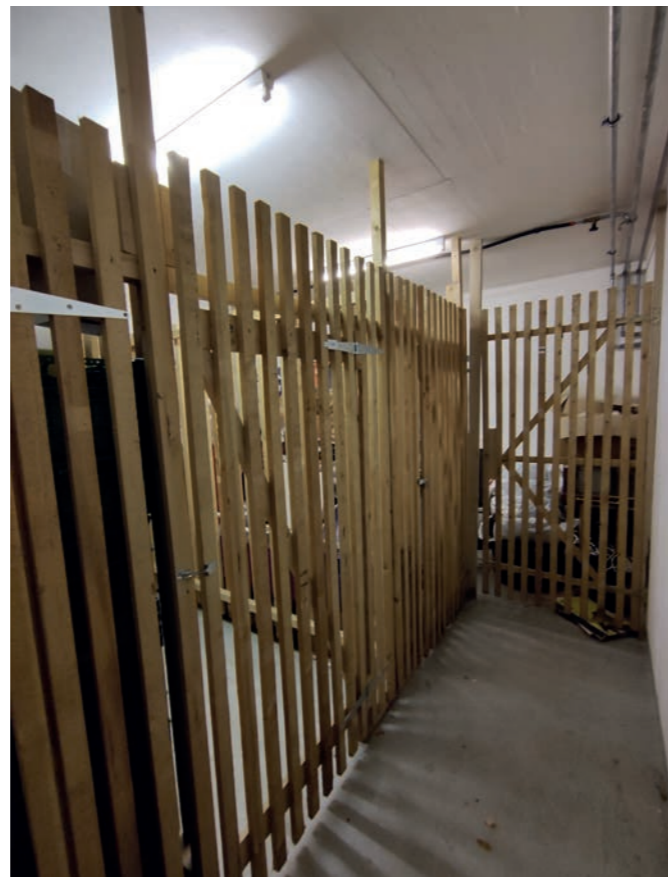
# Impressionen







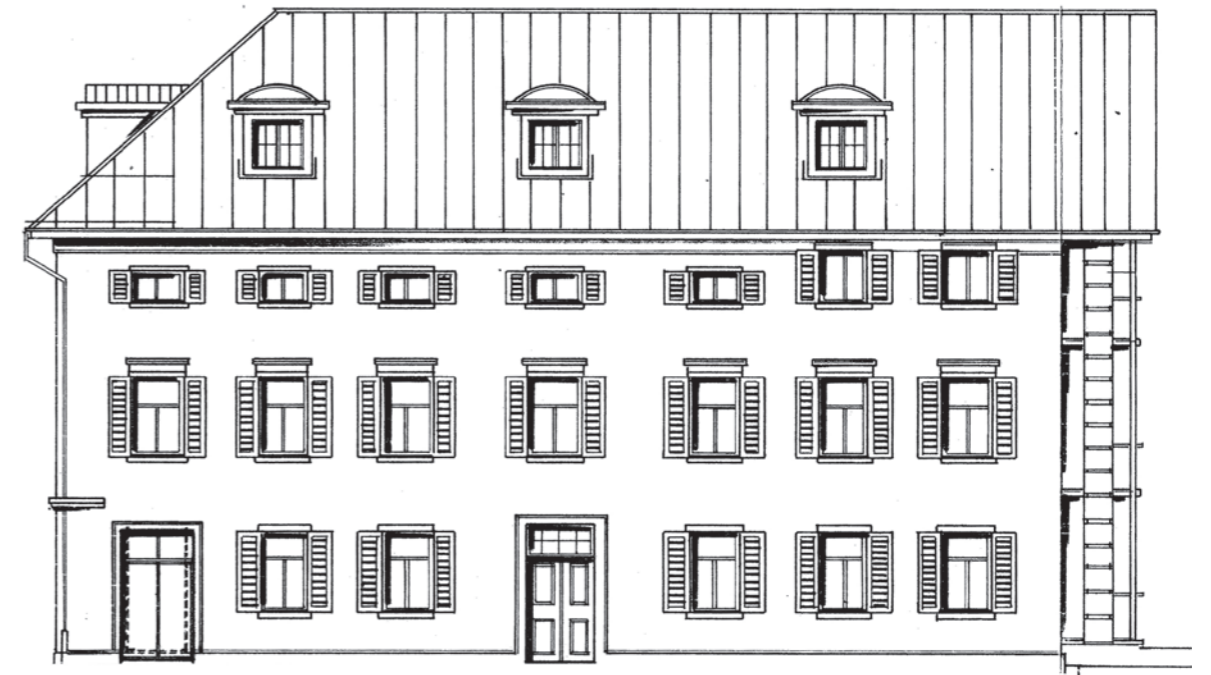




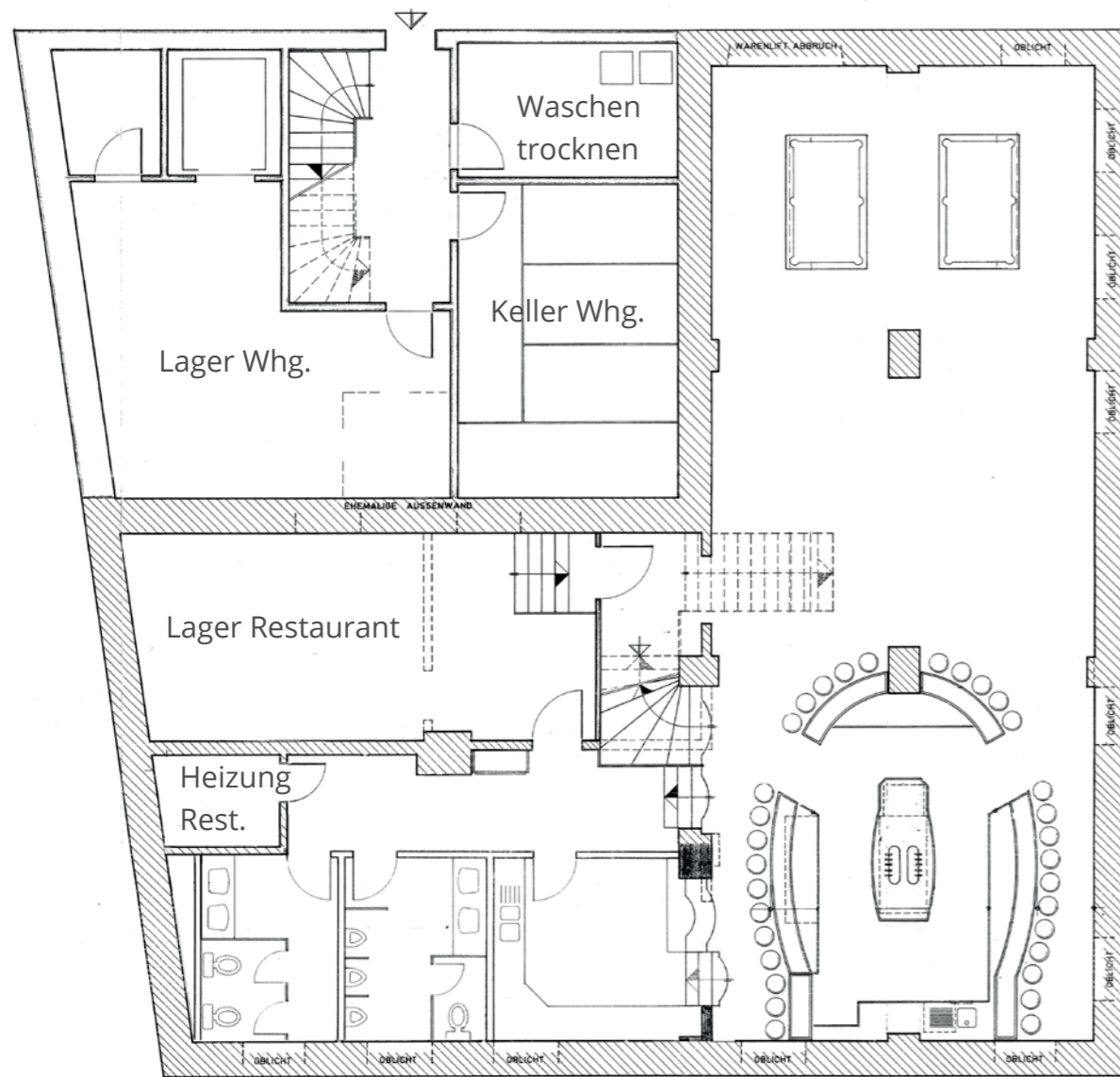
## Ansicht - Nord



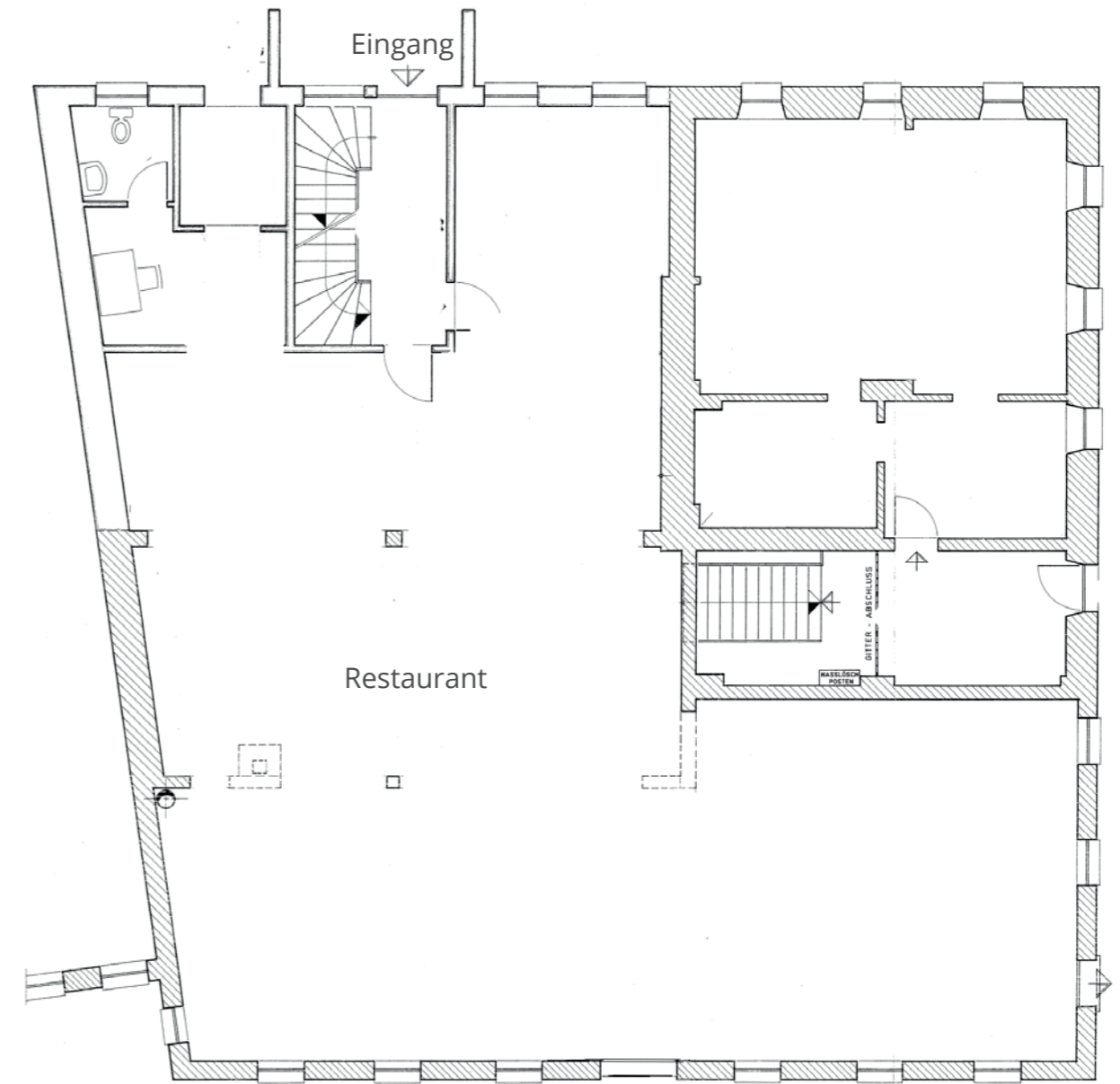
## Ansicht - Ost



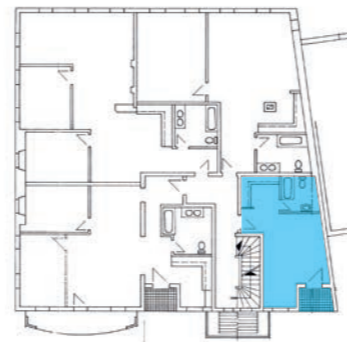
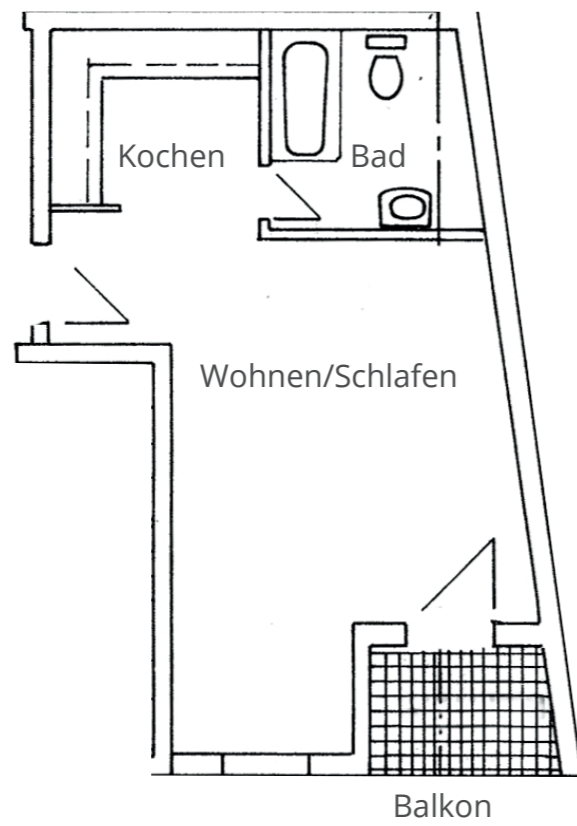
## Grundriss Keller / Bar Untergeschoss



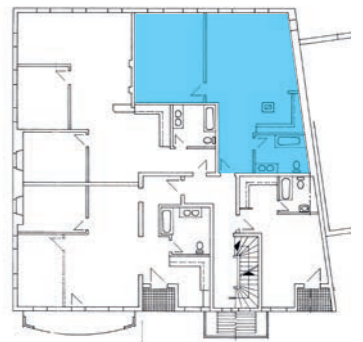
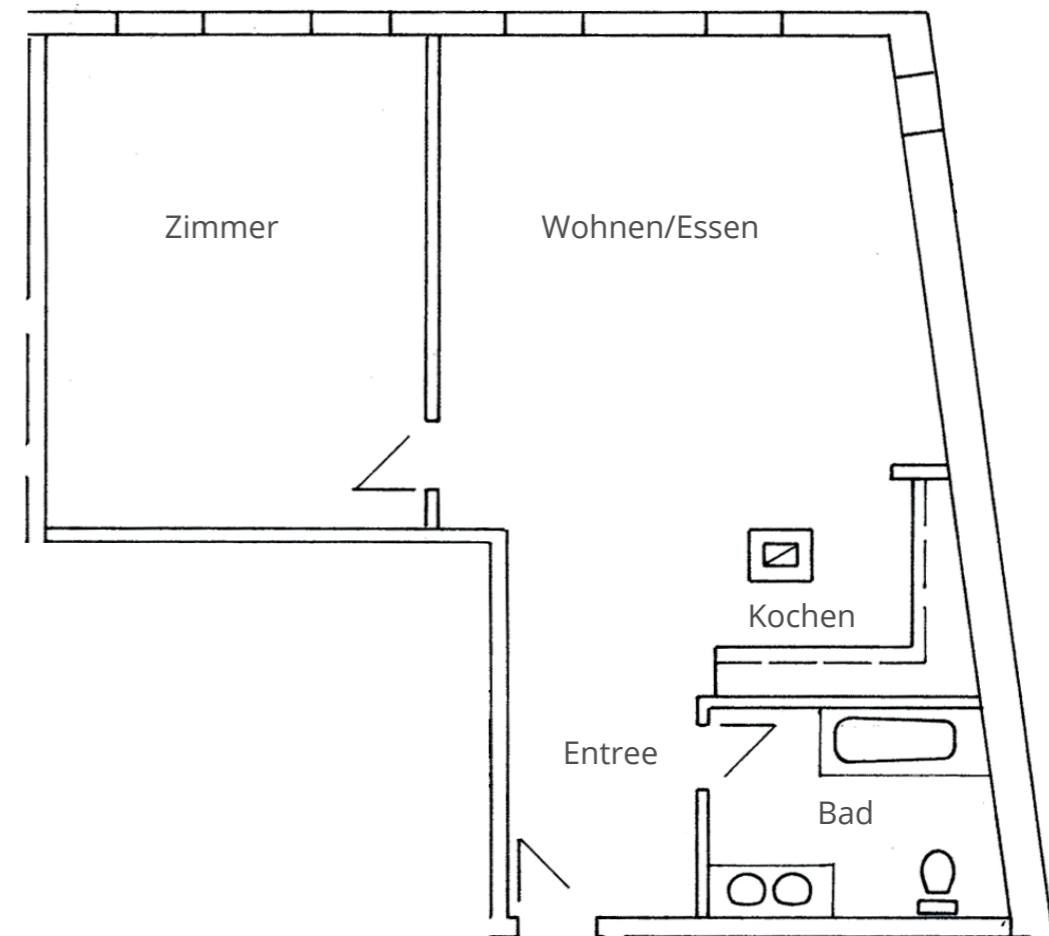
## Grundriss Restaurant Erdgeschoss



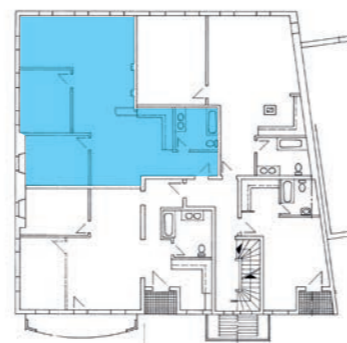
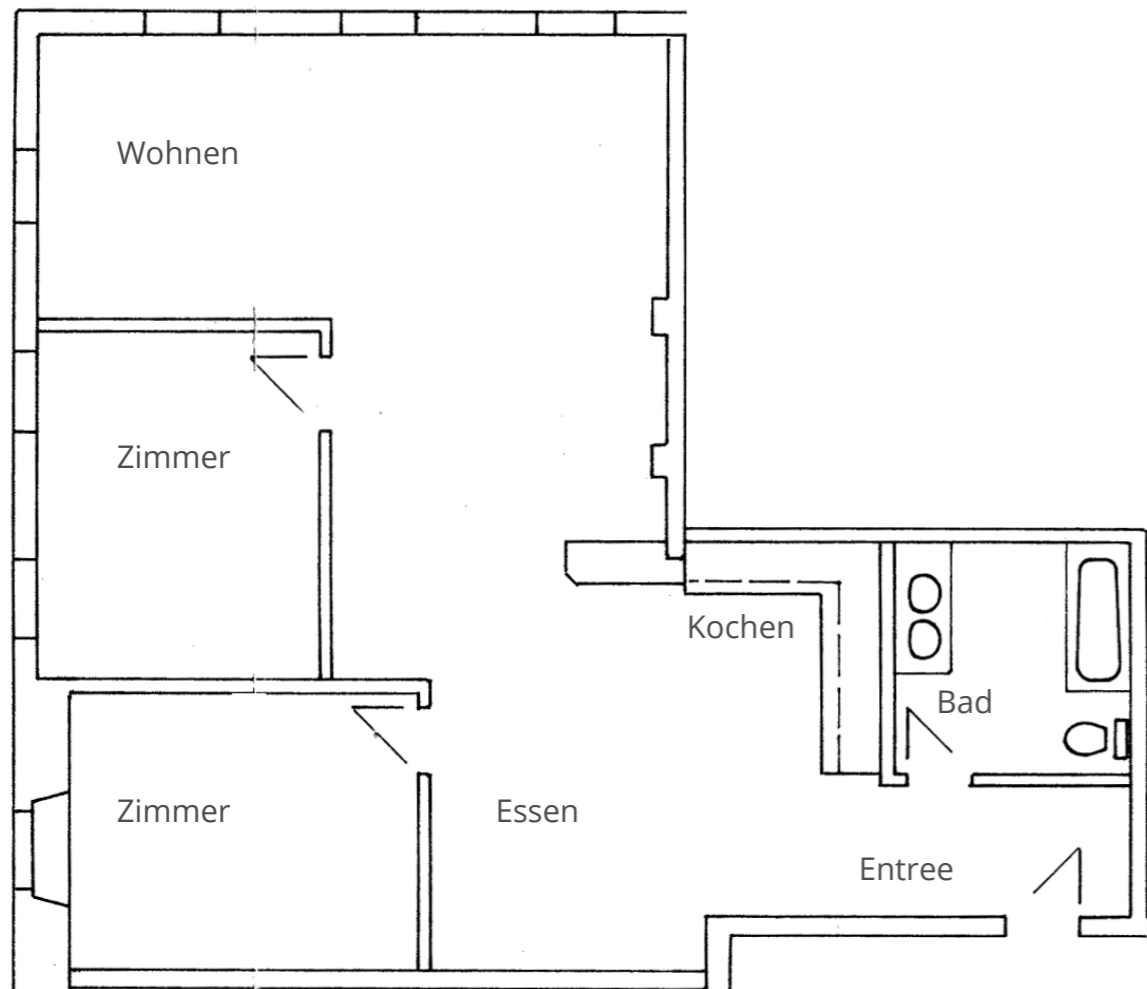
## Grundriss 1.5 Zimmer Wohnung 1. & 2. Obergeschoss rechts



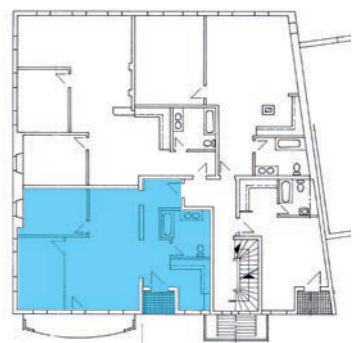
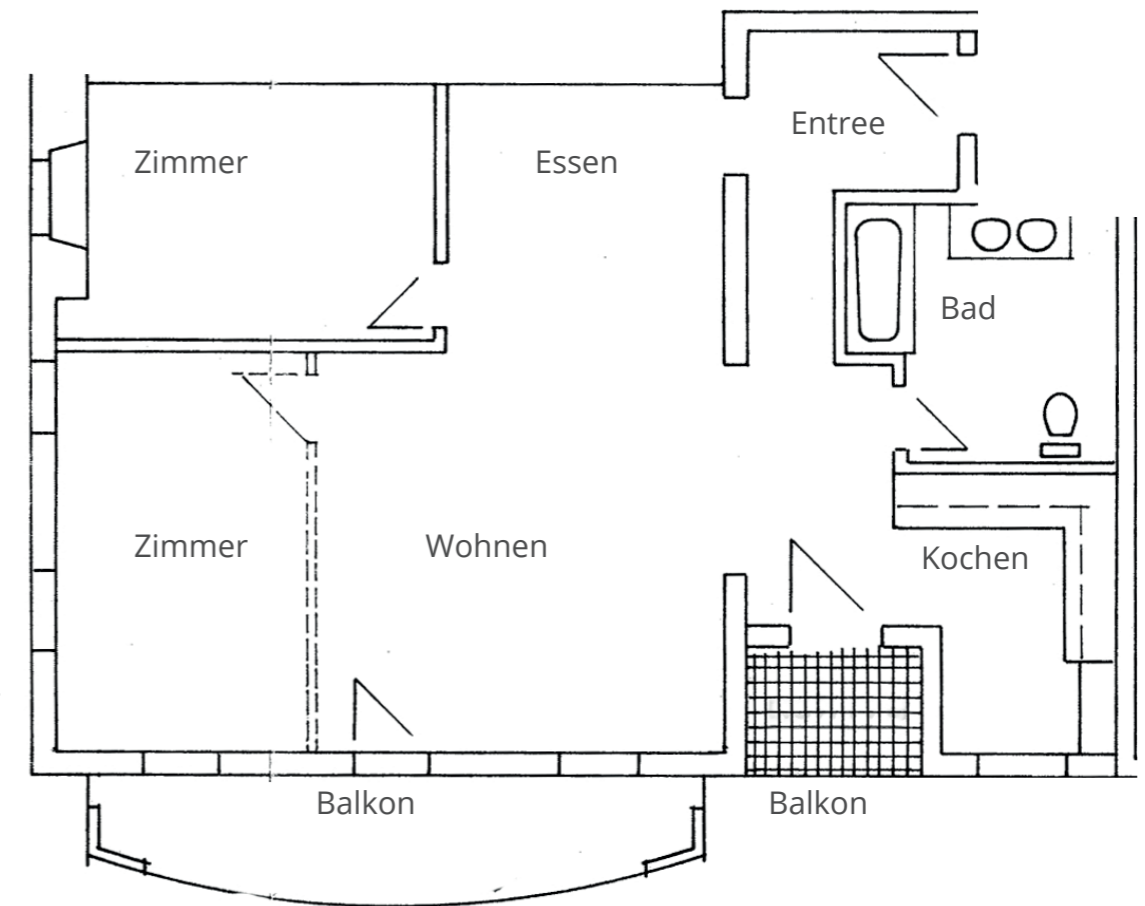
## Grundriss 2.5 Zimmer Wohnung 1. & 2. Obergeschoss mitte



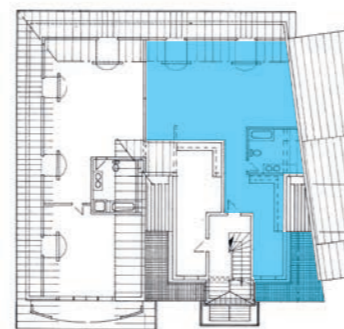
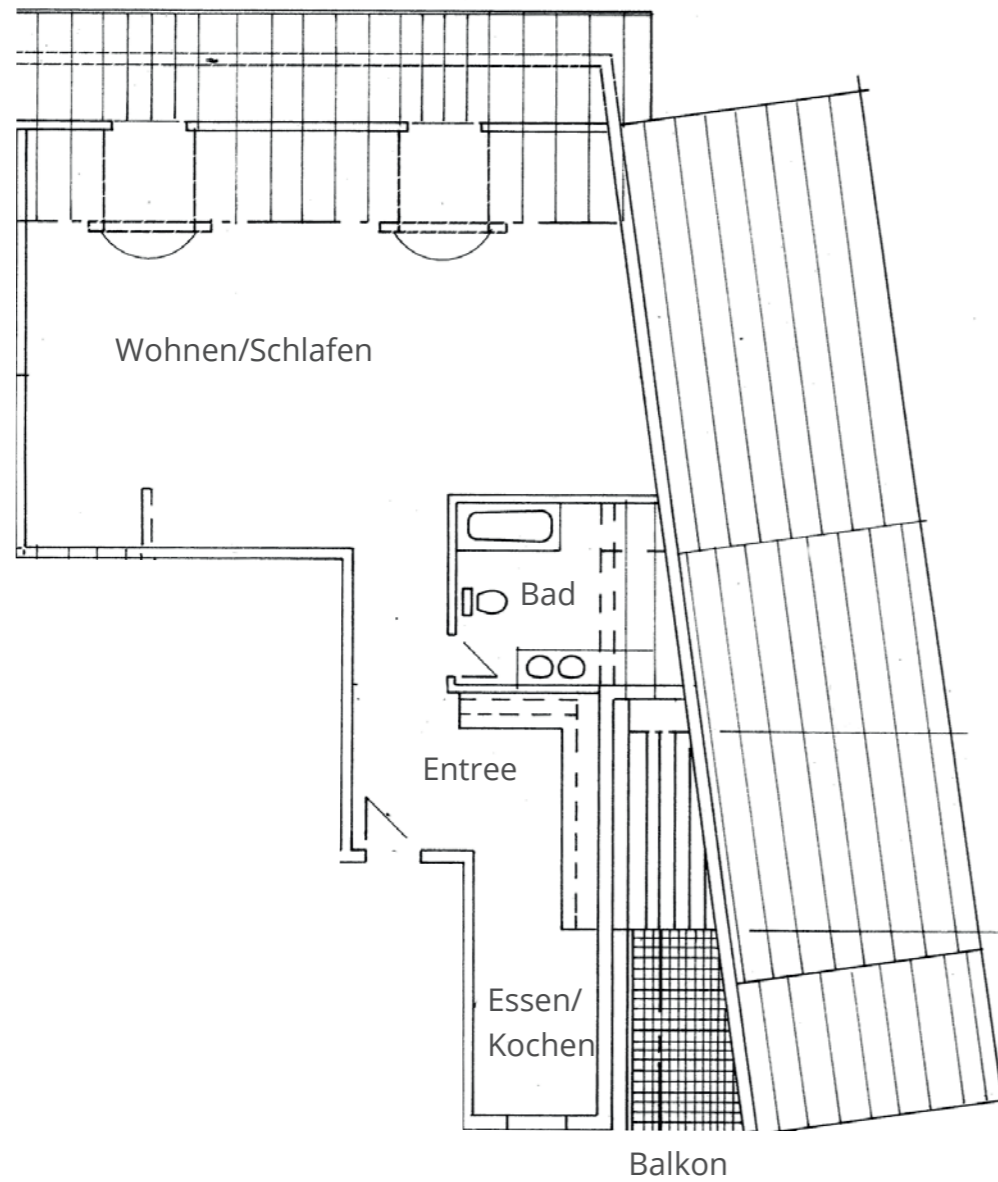
## Grundriss 4.5 Zimmer Wohnung 1. & 2. Obergeschoss mitte



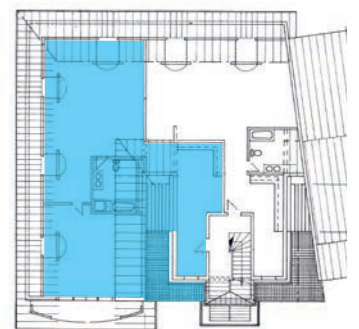
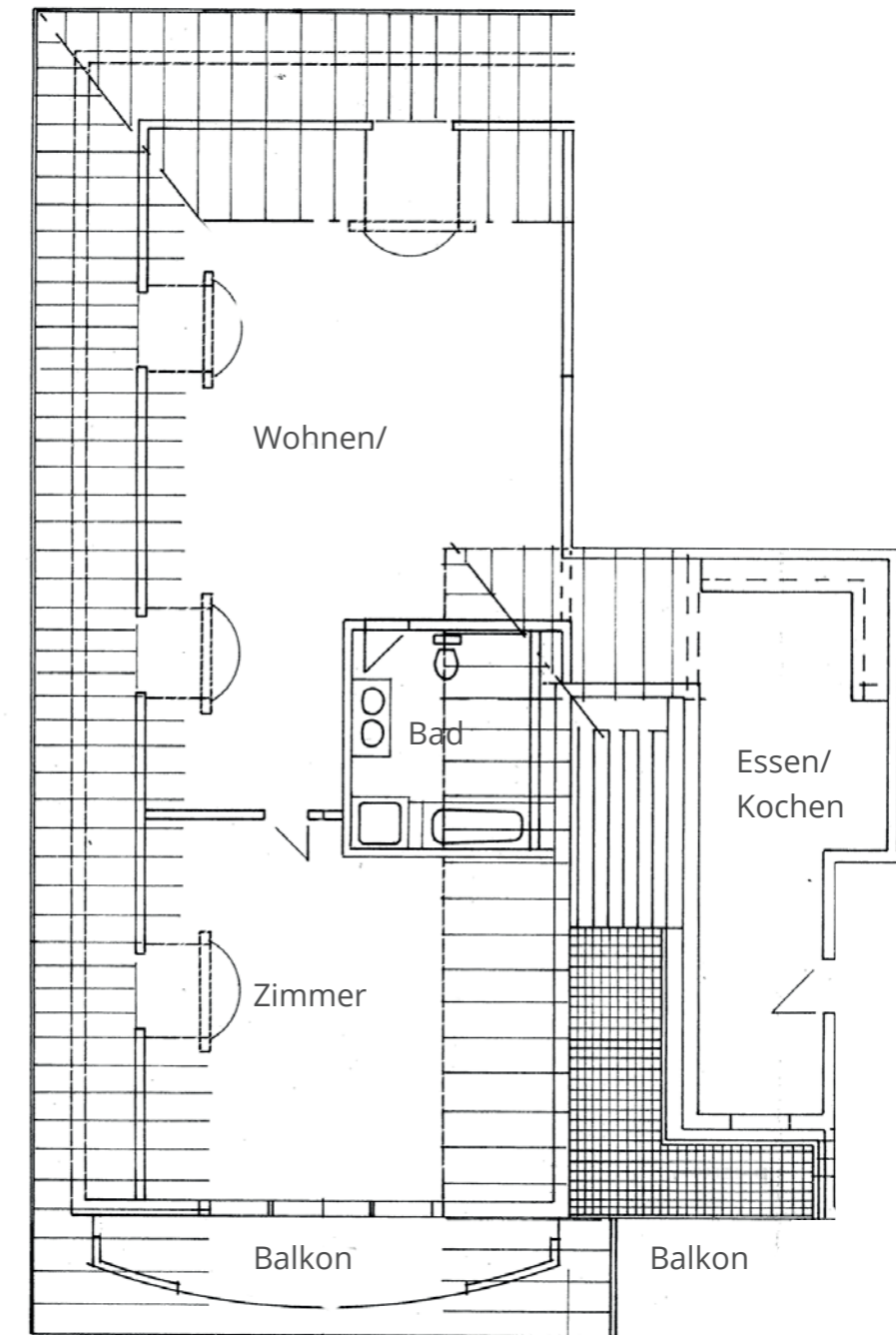
## Grundriss 4.5 Zimmer Wohnung 1. & 2. Obergeschoss links



## Grundriss 3.5 Zimmer Wohnung 3. Obergeschoss rechts



## Grundriss 4.5 Zimmer Wohnung 3. Obergeschoss links



# Beratung & Verkauf

## **Ritter Immobilien Treuhand AG**

Fulachstrasse 10  
8200 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 44  
vermittlung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch

## **Ritter Immobilien Treuhand AG**

**Hauptsitz** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Fulachstrasse 10 | 8200 Schaffhausen | Telefon +41 52 632 14 44 | info@ritterimmobilien.ch  
**Filiale St. Gallen** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | info@ritterimmobilien.ch