



WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH



ADRESSE

Bahnhofstrasse 41, 8580 Amriswil,
Schweiz



OBJEKTART

Ladenfläche



VERKAUFSPREIS

CHF 900'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NUTZFLÄCHE

252 m²



BAUJAHR

1984



REFERENZ-NR.

SG.00.2021.04

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage der Liegenschaft	04
Die Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Dokumente	16
Kontakt	25

Für Ihre Immobilienvermittlung in der Ostschweiz

Als Ihr Immobilienmakler in der Region Ostschweiz berate und unterstütze ich Sie gerne beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Liegenschaft. Profitieren Sie von meinen Dienstleistungen rund um Ihre Immobilie – mit viel Professionalität und Sicherheit bin ich Ihr Spezialist.

Die Gemeinde Amriswil

Die Stadt Amriswil ist das moderne Dienstleistungszentrum im Oberthurgau. Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister aller Sparten, Detaillisten und KMU sowie eine sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr machen Amriswil zum regionalen Zentrum.

Die Ufer des Bodensees sind in nur fünf Autominuten, die Ostschweizer Metropole St. Gallen ist in 20 und die Wirtschaftsmetropole Zürich in 60 Autominuten erreichbar. Das Appenzellerland und Toggenburg mit der grossartigen Gebirgswelt des Alpsteins liegen vor der Haustüre. In kurzer Zeit sind die Skiorte Graubündens erreicht.

Die Stadt verfügt über sämtliche Schulstufen. Das Gymnasium/Kantonschule befindet sich im nahen Romanshorn, die pädagogische Hochschule in Kreuzlingen und die nächste Universität in St. Gallen.

Für die Freizeit stehen in Amriswil ein schönes Schwimmbad, eine Mini-golfanlage, ein Reitzentrum, Tennis- und Sportplätze, Vita-Parcours sowie ein Sportzentrum mit Federball, Tennis und Bowling zur Verfügung.

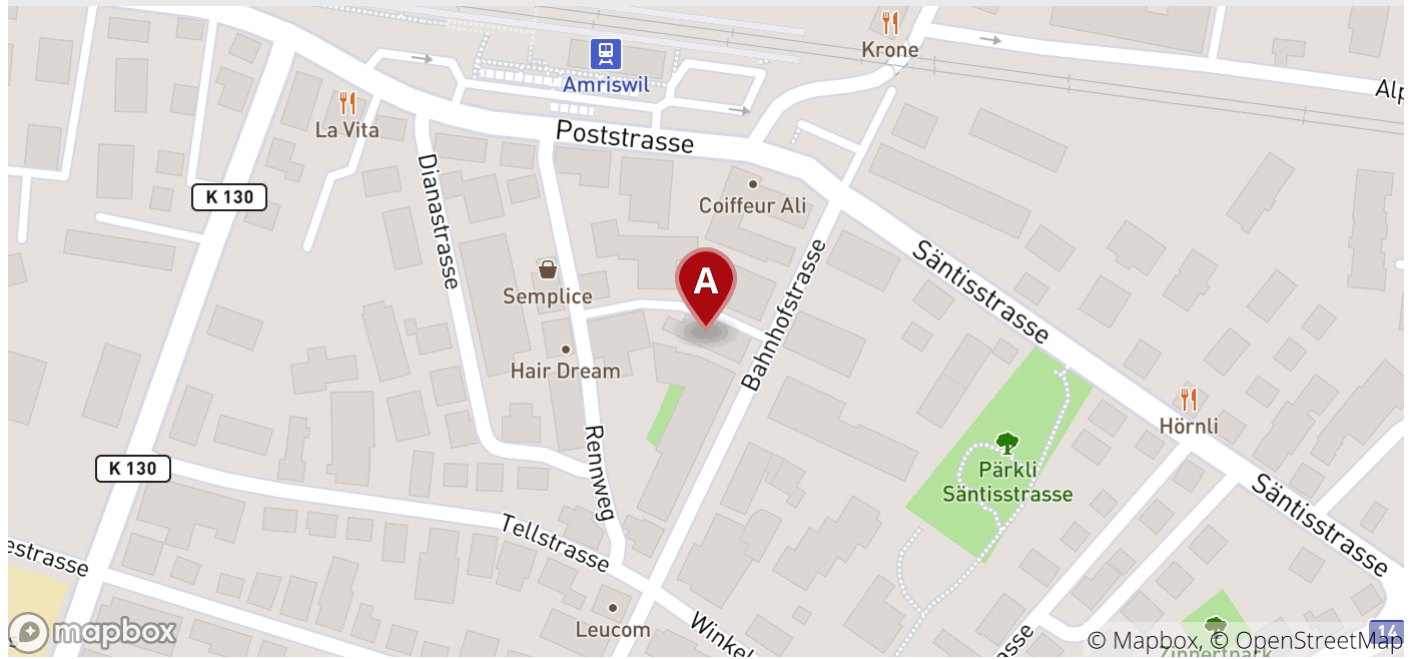
Zahlreiche kulturelle Institutionen haben überregionale Ausstrahlung und werden dem Motto "Amriswil - Leben mit Kultur" gerecht. Ausserdem bieten über 200 Vereine attraktive Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Mit namhaften Investitionen in die Infrastruktur (Sportplätze, Pentorama, Wärmeverbund) trägt auch die Stadt dazu bei, dass regionale Zentrum weiter auszubauen. Der zukunftssträchtige Pentorama-Neubau ist schon heute ein neues Wahrzeichen für Amriswil und wird Gäste aus Nah und Fern begeistern.

Lage der Liegenschaft

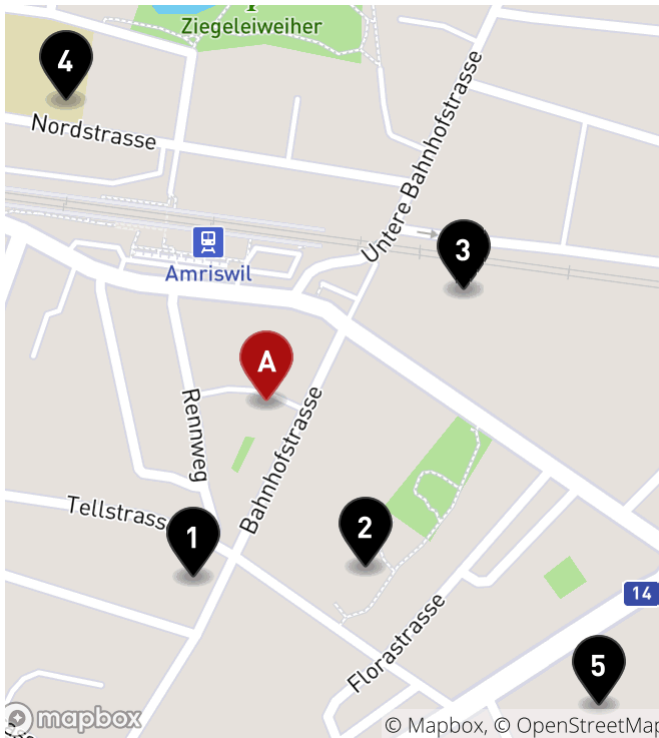


ADRESSE



Bahnhofstrasse 41, 8580 Amriswil, Schweiz

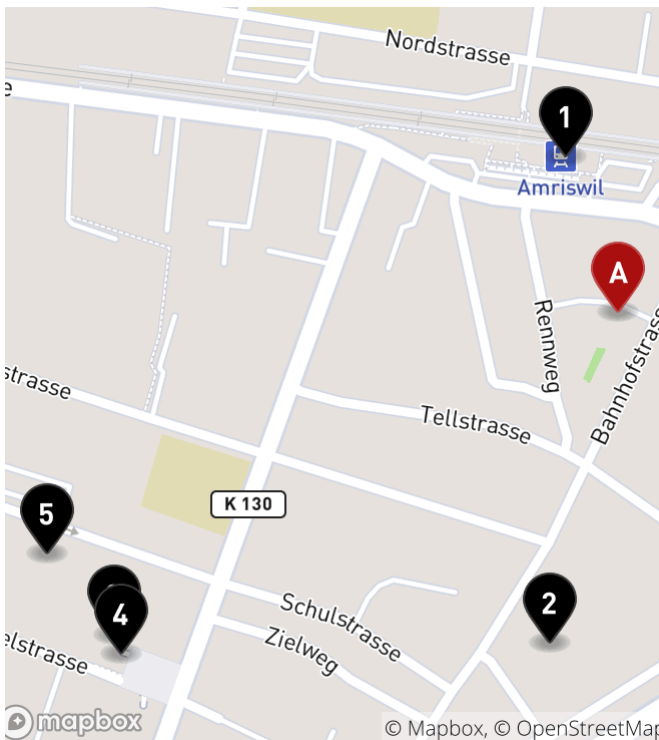


Die Infrastruktur





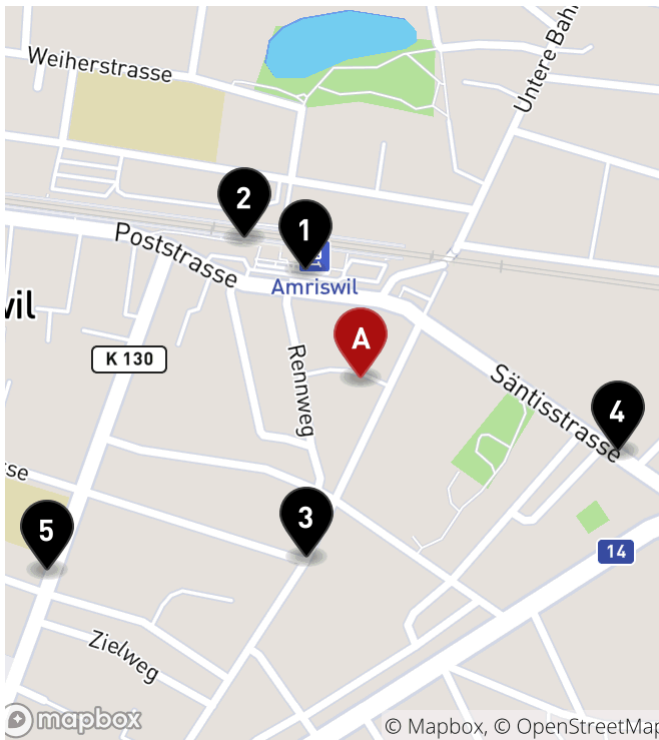
Schulen und Ausbildungsstätten

		
1 Schule Muolen 130 m	2'	1'
2 Kindergarten Park 132 m	2'	1'
3 Amriswil Spielgruppe 154 m	3'	2'
4 Schulhaus Nordstrasse 247 m	5'	3'
5 Volksschulgemeinde Amriswil 309 m	5'	2'





Einkauf

		
1 Convenient Store GmbH 114 m	3'	1'
2 Coop 235 m	3'	1'
3 Amriville Einkaufszentrum 417 m	8'	2'
4 Denner Discount 420 m	8'	2'
5 AMRIVILLE Stadtmarkt Oberth... 432 m	8'	3'



Öffentlicher Verkehr

		
1 Amriswil, Bahnhof 106 m	3'	1'
2 Amriswil 160 m	3'	1'
3 Frauenfeld CUPOLA 164 m	2'	1'
4 Amriswil, Söntisstrasse 236 m	3'	1'
5 Amriswil, Kirchstrasse 323 m	6'	2'

Beschreibung

Wohnen und Arbeiten im Zentrum

Die Liegenschaft befindet sich an sehr guter Geschäfts- und Wohnlage mitten in der Kernzone von Amriswil. Nach dem Umbau wurde die Bahnhofstrasse neu eröffnet und bildet somit eine wichtige Verbindungsstrasse zwischen Bahnhof und dem Stadtzentrum von Amriswil. Hier finden Sie zahlreiche Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten.

Zum Verkauf stehen die beiden Gewerbeeinheiten und die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, welche zusammen eine Stockwerkeinheit bilden. Der Netto-Mietertrag pro Jahr beträgt für diese drei Einheiten CHF 38'760. Die Rendite liegt somit bei 4.31%. Es handelt sich bei allen Mietverhältnissen um ungekündigte Verträge, welche immer pünktlich bezahlen.

Die Liegenschaft kann zur Selbstnutzung oder als Renditeobjekt genutzt werden. Sie können aber auch Ihr eigenes Geschäft an dieser exzellenten Lage eröffnen und in der 4-Zimmer-Wohnung leben. Sie haben so keinen Arbeitsweg und sind für spontane Arbeitseinsätze bestens vorbereitet.

Wohnung und Gewerbe

4-Zimmer-Wohnung mit 97m² Nettowohnfläche:

- 2016 vollumfänglich saniert
- Raumhöhe 2.80m
- geschickte Raumaufteilung
- Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet
- Deckenspots
- Platten- und Laminatboden
- Waschturm im Bad
- Geschirrspüler in Küche
- zentrale Lage
- Kellerabteil und Garage

Zwei Gewerbeflächen mit total 99m² Nutzfläche:

- zwei Ladenlokale
- moderne Ausstattung
- Top-Lage im Zentrum
- Vollvermietet, zurzeit als Coiffeur- und Textilgeschäft
- 2016 vollumfänglich saniert
- Toiletten im UG

Lager- und Kellerräume im UG:

- Kundentoiletten für die zwei Gewerbeflächen
- vermietete Lagerflächen
- Kellerräume für Mieter

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 stelle ich Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne berate ich Sie und erstelle 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 bin ich Ihnen sehr dankbar und zeige mich dafür auch erkenntlich.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	SG.00.2021.04
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	2
Baujahr	1984
Renovationsjahr	2016
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.8 m
Zone	Kernzone
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
S-Nummer	S694

Angebot

Verkaufspreis	CHF 900'000.–
Nettorendite	4.31 %

Flächen

Nutzfläche	252 m ²
------------	--------------------

Eigenschaften

- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Garage
- ✓ Gasanschluss
- ✓ Gepflegt
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen





Aussenaufnahme

Aussenaufnahme



Aussenaufnahme

Aussenaufnahme



Ladenlokal

Ladenlokal



Ladenlokal

Ladenlokal



Ladenlokal

Ladenlokal



Wohnzimmer

Wohnzimmer



Küche

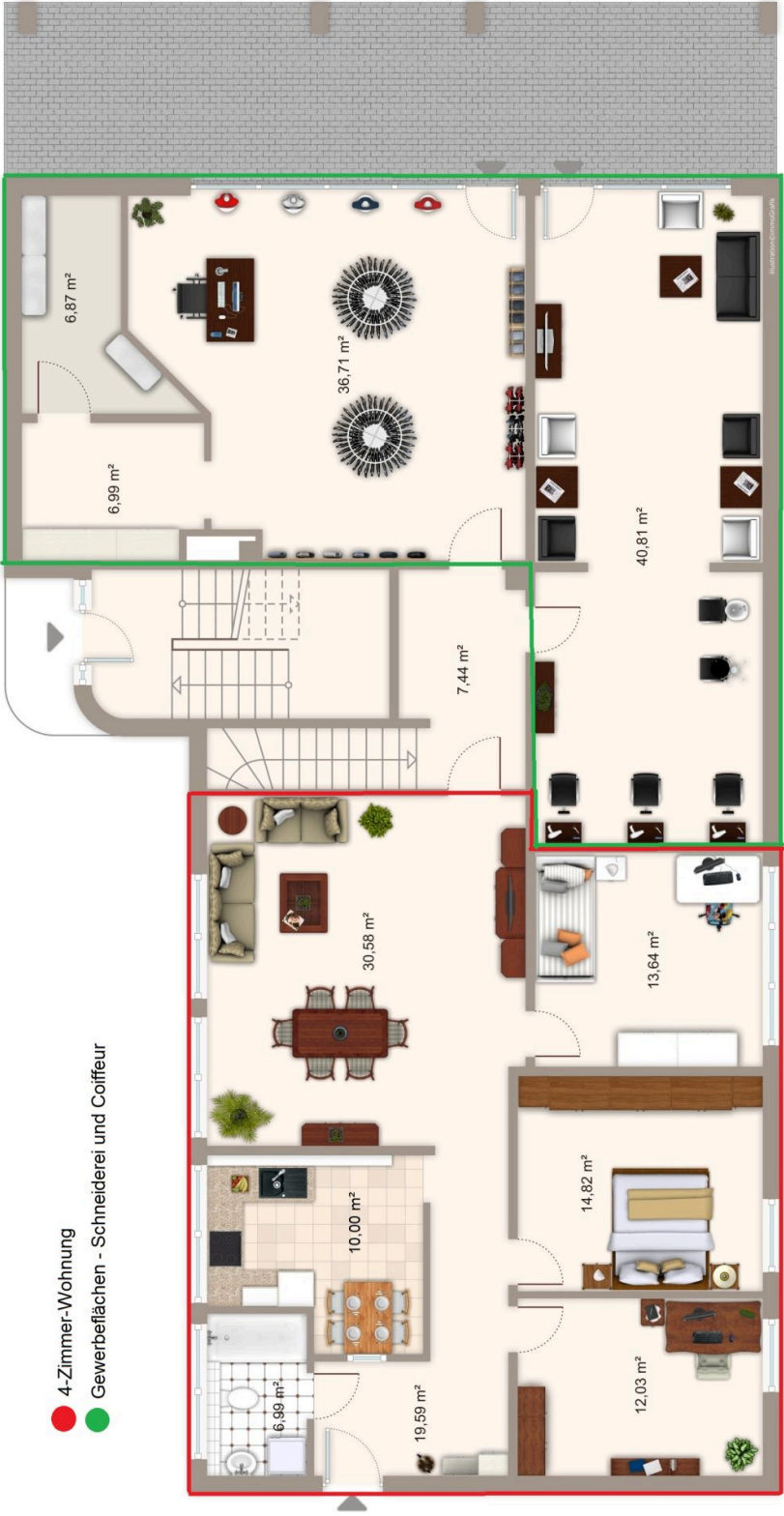
Küche



Waschturm

Waschturm

Grundriss



- 4-Zimmer-Wohnung
- Gewerbeflächen - Schneiderei und Coiffeur

Grundriss

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Walhallastrasse 2
9320 Arbon

Thurgau 



Grundbuchauszug

Eigentümer

Murtezan Ademi, geboren 06.07.1962, männlich, verheiratet, von Amriswil TG,
Rütistrasse 32, 8580 Amriswil
1/2 Miteigentum

Ljulzime Ademi-Beqiri, geboren 27.08.1965, weiblich, verheiratet,
von Amriswil TG, Rütistrasse 32, 8580 Amriswil
1/2 Miteigentum

Grundbuch Amriswil

Stockwerkeigentum Nr. S694
579/1000 Miteigentum an Nr. 164

mit Sonderrecht am Ladenlokal mit sämtlichen Nebenräumen im Erdgeschoss,
Lagerraum, Maschinenraum, Küche, WC, Dusche im Untergeschoss als
Nebenräume sowie Garage Nr. 1
Bahnhofstrasse 41

Erwerbstitel

Kauf 17.06.2015 Beleg 701d

Anmerkungen

1979.d461 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
04.04.1991 Beleg 191d
20.12.1999 Beleg 834d

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück 164 Amriswil, 11.01.2018, 16:06 Uhr

Seite 1 von 4

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Fr. 600'000.-- Pfandstelle 1
Franken sechs null null null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 7008.d461
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID : CHE-108.954.458,
mit Sitz in Weinfelden TG, Weinfelden
Höchstzinsfuss 10 %
17.06.2015 Beleg 702d

Stammgrundstück zu Nr. S694

Grundbuch Amriswil

Liegenschaft Nr. 164

Plan Nr. 9, Amriswil

686 m²

Wohn- Geschäftshaus Vers.Nr. 061.1120, Bahnhofstrasse 41 [334 m²]
Strasse/Weg [50 m²], übrige befestigte Fläche [302 m²]

Anmerkungen

- 1247.d461 Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut
Baubewilligung Amriswil vom 02.11.1983
zulasten Nr. 165
03.11.1983 Beleg 651d
- 1306.d461 Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut
Baubewilligung Amriswil vom 02.11.1983
zulasten Nr. 796
03.11.1983 Beleg 652d
- 1305.d461 Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
04.04.1991 Beleg 191d

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- DG3A.d461 Last: Fuss- und Fahrwegrecht laut Plan und Vermarkung
zugunsten Nr. 166, 797
10.07.1917 Beleg I/53/3d
- DG4.A.d461 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht auf 15 m² der südlichen Grenze
entlang
zulasten Nr. 797
10.07.1917 Beleg I/53/4d

Auszug Grundstück 164 Amriswil, 11.01.2018, 16:06 Uhr

Seite 2 von 4

Grundbuchauszug

- S137A.d461 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten und zulasten Nr. 165
27.08.1920 Beleg BS137d
- S134A.d461 Recht/Last: Baurecht bis an die Grenze
zugunsten und zulasten Nr. 166
01.09.1920 Beleg BS134d
- S309A.d461 Recht/Last: Baurecht
zugunsten und zulasten Nr. 165
zulasten Nr. 797
06.09.1920 Beleg BS309d
- S132A.d461 Recht: Durchleitungsrecht für die Abwasserleitung
zulasten Nr. 162, 797, 852
09.03.1922 Beleg BS132d
- B31A.A.d461Recht: Fusswegrecht
zulasten Nr. 166
14.04.1925 Beleg 31d
- B139A-A.d461 Last: Näherbaurecht bis 6 Meter an Gebäude Nr. 418
zugunsten Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d
- B139B-A.d461 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht unbeschränkt
zugunsten und zulasten Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d
- B139C-A.d461 Last: Recht auf Einmündung für die Kanalisation in den
bestehenden Sammelschacht
zugunsten Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d
- B139D-A.d461 Recht: Gewerbebeschränkung
zulasten Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d
- B640.A.d461 Recht/Last: Näherbaurecht
zugunsten und zulasten Nr. 797
01.11.1983 Beleg 640d
- B665A.d461 Last: Gewerbebeschränkung
zugunsten Gemeinde Amriswil, Amriswil
zugunsten Staat Thurgau, UID : CHE-114.809.244, Frauenfeld
14.11.1983 Beleg 665d

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuchauszug

Arbon, 11.01.2018 / gnvrec

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Der Grundbuchverwalter


Hans Peter Kolb



Auszug Grundstück 164 Amriswil, 11.01.2018, 16:06 Uhr

Seite 4 von 4

Grundbuchauszug

Gebäudeversicherungspolice



Gebäudeversicherung Thurgau

 Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

 Erich Brugger
 Weinfelderstrasse 59a
 8580 Amriswil

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

Frauenfeld, 12. Januar 2018

Police 2018

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

Vers. Nr.	06/1/1120	Baujahr	1984
Gemeinde	Amriswil	Ortsteil	Amriswil
Parzellen-Nr.	00164		
Lage	Bahnhofstrasse 41		
Bezeichnung	55 / Geschäftshaus / Wohnhaus		
Eigentümer	StWE-Gemeinschaft, Bahnhofstrasse 41, Amriswil		
Verwalter	Erich Brugger, Weinfelderstrasse 59a, 8580 Amriswil		
Vers. Wert	CHF 2'249'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	3'564 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Handel		CHF	0.31
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.12
Schätzung vom	07.12.2017 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Anton Della Polla Cornel Huber



Besondere Versicherungsbedingungen/Details

 Nicht versichert - Ladeneinrichtungen
 - Sonnenstoren
 - Parabolantenne

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau



 Walter Baumgartner, lic.iur.
 Direktor

Beilagen

 - Ausmassblatt
 - Wichtige Bestimmungen


Versicherungsdienst



Feuerschutzamt

Gebäudeversicherungspolice

Mieterspiegel

Mieterspiegel

Objekt:

Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstrasse 41
8580 Amriswil

Typ	Etage	Nettomiete
Coiffeur-Geschäft	EG	CHF 750.00
Textil-Geschäft	EG	CHF 750.00
4.0-Zimmer-Wohnung	EG	CHF 1'350.00
Lagerraum	UG	CHF 250.00
Garage	Aussenbereich	CHF 100.00
Parkplatz	Aussenbereich	CHF 30.00
Total Einnahmen pro Monat		CHF 3'230.00
Total Einnahmen pro Jahr		CHF 38'760.00

Amriswil, 11.02.2021

Simon Gürkan

Finanzierungsmodelle

Finanzierungsübersicht



Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	900'000
Eigene Mittel	25%	CHF	225'000
Hypothek	75%	CHF	675'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	594'000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	81'000
total Hypothek	CHF	675'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Zinsen auf 5 Jahren	0.90%	CHF 6'075	CHF 506
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 5'400	CHF 450
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 11'475	CHF 956

Amriswil, 11.02.2021; Simon Gürkan

Finanzierungsmodelle

Finanzierungsübersicht



Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	900'000
Eigene Mittel	34%	CHF	306'000
Hypothek	66%	CHF	594'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	594'000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	594'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Zinsen auf 5 Jahren	0.90%	CHF 5'346	CHF 446
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 5'346	CHF 446

Amriswil, 11.02.2021; Simon Gürkan

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Simon Gürkan - RL Immo GmbH

M: 079 567 12 42

sg@rl-immo.ch



Anbieter

RL Immo GmbH

Kirchstrasse 16
8580 Amriswil

T: 079 567 12 42

sg@rl-immo.ch
www.rl-immo.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.