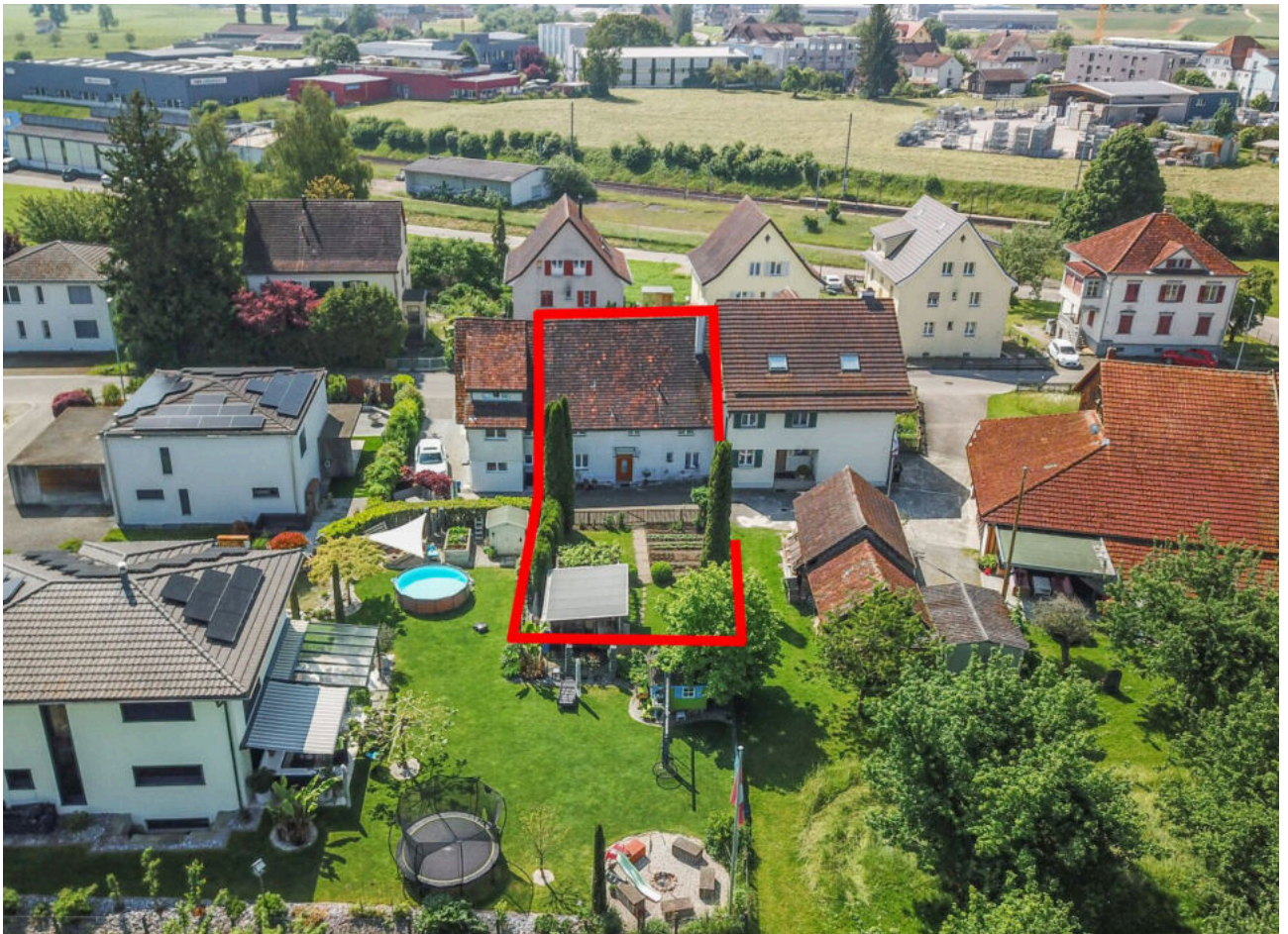




Weierholzstrasse 9, 8587 Oberaach, Schweiz

## Charmantes Reihen-Einfamilienhaus in Oberaach - mit Garten und idyllischer Weitsicht ins Grüne



Auszug per 10.01.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 760'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



Bruttowohnfläche  
**196 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**1999**



Referenz-Nr.  
**SG.00.2023.07**

# Inhaltsverzeichnis

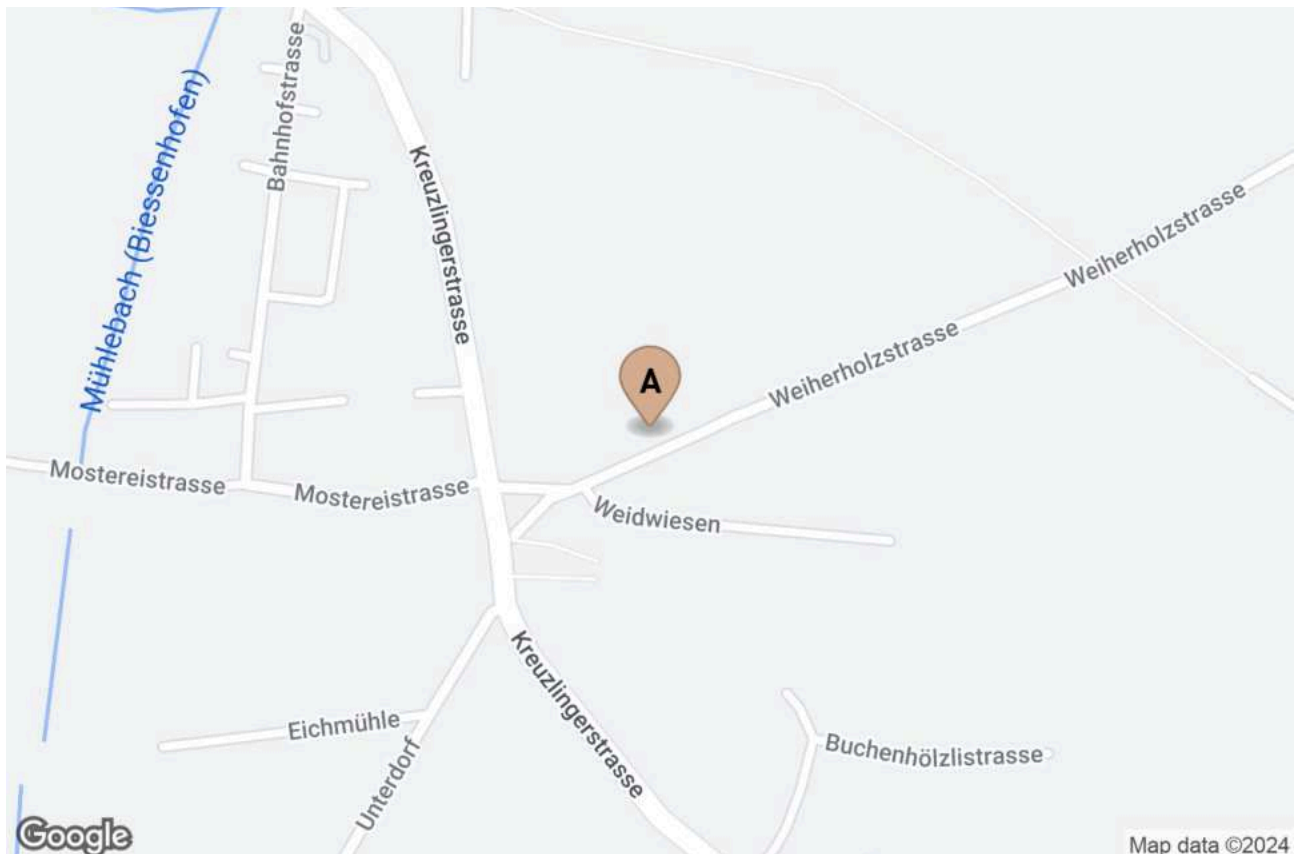
---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	15
Kontakt	28

---



## Lage



### Weierholzstrasse 9, 8587 Oberaach, Schweiz

#### Oberaach

Oberaach ist ein Teil der Politischen Gemeinde Amriswil, nebst Hagenwil und Schocherswil. Die Gemeinde Oberaach zählt ca. 860 Einwohner. Oberaach bietet Ihnen einen Kindergarten sowie eine Primarschule.

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.

Das Ufer des Bodensees ist in nur zehn 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 praktisch vor der Haustüre.

Die Stadt Amriswil verfügt über sämtliche Schulstufen. Das Gymnasium/die Kantonsschule befinden 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 Minigolfanlage, 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 und Wärmeverbund) trägt auch die Stadt dazu bei, das regionale Zentrum weiter auszubauen. Das Pentorama ist ein Wahrzeichen für Amriswil und begeistert Gäste aus Nah und Fern.

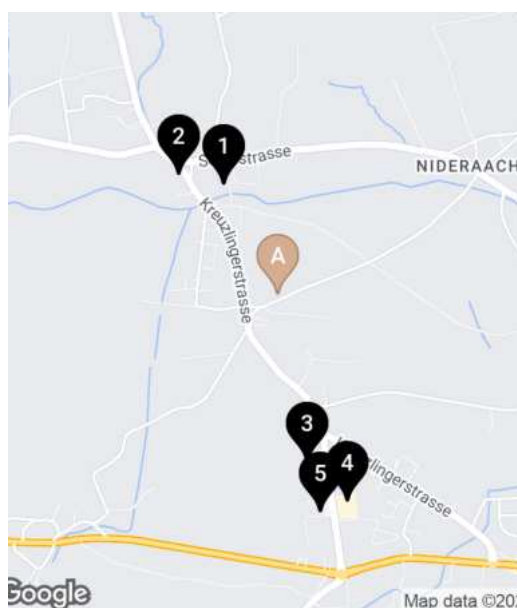
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



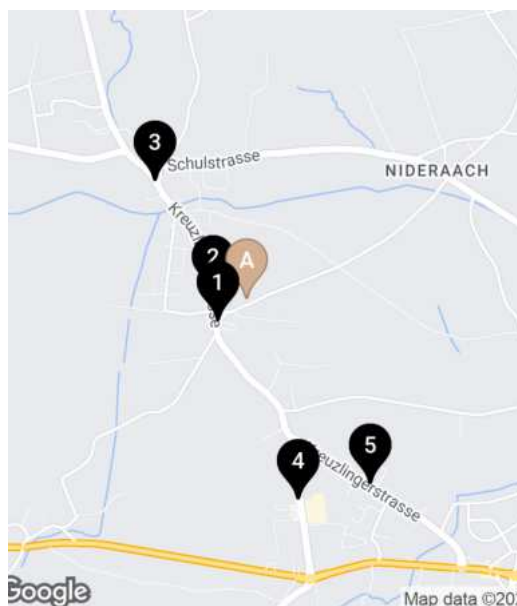
1. Kindergarten, Oberaach <b>1000 m</b>	10'	2'	1'
2. Primarschule, Oberaach <b>1.2 km</b>	12'	3'	2'
3. Kindergarten Mühlebach, Amriswil <b>1.3 km</b>	13'	3'	2'
4. Primarschule Mühlebach, Amriswil <b>1.4 km</b>	14'	4'	2'
5. Primarschule Kirchstrasse, Amriswil <b>2.5 km</b>	25'	7'	4'




## Einkauf



1. Carna Center, Oberaach <b>600 m</b>	6'	1'	1'
2. Avia Tankstelle mit Shop, Oberaach <b>700 m</b>	7'	1'	1'
3. Migros Supermarkt, Amriswil <b>950 m</b>	9'	3'	1'
4. Ottos AG, Amriswil <b>1000 m</b>	10'	3'	2'
5. Lidl Schweiz, Amriswil <b>1.1 km</b>	11'	4'	2'

## Öffentlicher Verkehr



			
1. Bahnhof, Oberaach <b>140 m</b>	1'	1'	1'
2. Bushaltestelle Kreuzlingerstrasse, Oberaach <b>150 m</b>	1'	1'	1'
3. Bushaltestelle Schösslipark, Oberaach <b>700 m</b>	7'	2'	1'
4. Bushaltestelle Schrofien, Amriswil <b>950 m</b>	9'	2'	1'
5. Bushaltestelle Strassenverkehrsamt, Amriswil <b>1.1 km</b>	11'	3'	2'



## Objektbeschreibung



### Das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie

Dieses charmante 5.5-Zimmer-Reihenmittelhaus befindet sich an familienfreundlicher und idyllischer Lage in Oberaach. Beim Betreten der Liegenschaft sticht sofort die Grosszügigkeit der Räume ins Auge!

Das Haus, welches über einen geschickten Grundriss verfügt, wurde im Jahr 1999 ausgehöhlt und komplett neu aufgebaut. Gemäss Gebäudeversicherungspolice ist das ursprüngliche Baujahr bei 1899. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Das Auto stellen Sie bequem vor der Liegenschaft ab. Eine Gasheizung aus dem Jahr 1997, welche stets gewartet und in Takt gehalten wurde, sorgt für die Wärme im Haus. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Etagen. Untergeschoss, Erdgeschoss und das Obergeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume. Hier können Sie Ihre Lebensmittel lagern oder Ihr Werkzeug verstauen. Ein Natursteinkeller ist hier ebenfalls vorhanden.

Pflegeleichter Plattenboden zieht sich durch das gesamte Erdgeschoss. Die Küche ist mit einem Geschirrspüler, Backofen und Glaskeramikkochfeld ausgestattet. Sie verfügt über eine grosszügige Arbeitsfläche und bietet genügend Raum um Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis zu stellen. Da die Küche sehr geräumig ist, verfügt sie sogar über Platz für einen grossen Esstisch und somit ist der Essbereich hier situiert.

Im gemütlichen Wohnbereich lassen sich entspannte Stunden mit der Familie verbringen. Wenn Sie offenes Wohnen bevorzugen ist an Stelle der Durchreiche ein Durchbruch von Küche zu Wohnzimmer möglich. Ein Schlafzimmer ist im Erdgeschoss auch vorhanden. Dieses eignet sich hervorragend als Gäste-Schlafbereich. Ein Gäste-Bad, welches mit Dusche, Lavabo und Toilette ausgestattet ist, rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss beherbergt die drei geräumigen Schlafbereiche und das grosse Badezimmer, was Ihnen pure Privatsphäre garantiert. Das überdurchschnittlich grosse Bad, welches über eine Wanne und Dusche verfügt, wird zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase.

Ein gemütlicher und gepflegter Garten gehört zur Liegenschaft und lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie Ihren grünen Daumen zum Einsatz bringen. Ein Gartenhaus bietet Ihnen ein schattiges Plätzchen zum Entspannen und dabei geniessen Sie die Weitsicht auf die grünen Felder der Landwirtschaftszone.

#### Pluspunkte auf einen Blick:

- familienfreundliche und idyllische Lage
- ö.V Haltestelle direkt vor der Haustür
- in der Nähe von Amriswil
- geschickte Raumaufteilung
- geräumige Zimmer
- gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Gemüsebeet vorhanden
- Weitsicht ins Grüne
- pflegeleichter Plattenboden
- Gäste-Bad mit Dusche im EG
- Badezimmer im mit Dusche und Wanne im OG
- separate Waschküche
- Keller mit Stauraum

### 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 stellen wir Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne beraten wir Sie und erstellen 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 sind wir Ihnen sehr dankbar und zeigen uns dafür auch erkenntlich.

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Wohnen**

---

Objektart  
**Einfamilienhaus**

---

Zimmer  
**5½**

---

Badezimmer  
**2**

---

Zustand  
**Gepflegt**

---

Anzahl Wohneinheiten  
**1**

---

Etagen  
**3**

---

Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**

---

Baujahr  
**1999**

---

Referenz-Nr.  
**SG.00.2023.07**

---

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche  
**196 m<sup>2</sup>**

---

Nettowohnfläche  
**156 m<sup>2</sup>**

---

Nutzfläche  
**230 m<sup>2</sup>**

---

Grundstücksfläche  
**338 m<sup>2</sup>**

---

Gartenfläche  
**195 m<sup>2</sup>**

---

Gebäudevolumen  
**801 m<sup>3</sup>**

---

Gebäudevolumen Norm  
**GVA**

---

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 760'000.-**

---



## Energie

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

---

Wärmeverteilung

**Radiatoren**

---

## Eigenschaften

- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen

## Wohnbereich



## Küche



## Essbereich



## Schlafbereich im EG





Schlafbereich im OG



Schlafbereich 2 im OG



## Badezimmer im Obergeschoss



## Garten





## Garten mit Gemüsebeet



## Gartenbereich mit Gemüsebeet und Gartenhaus



# Dokumente

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon  
Walhallastrasse 2  
9320 Arbon



### Grundbuchauszug

#### Eigentümer

#### Grundbuch Amriswil

**Liegenschaft Nr. 4013**  
Plan Nr. 53, Hüsli

338 m<sup>2</sup>

Gartenhaus Vers.Nr. 063.3097, Weiherholzstrasse 9.1 [12 m<sup>2</sup>]  
Wohnhaus Vers.Nr. 063.1408, Weiherholzstrasse 9 [98 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [174 m<sup>2</sup>], übrige befestigte Fläche [54 m<sup>2</sup>]

#### Erwerbstitel

Kauf 23.04.1998 Beleg 312d

#### Anmerkungen

69.a461 Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
zugunsten Grundstück Nr. 4014  
15.09.2017 Beleg 2658a

#### Vormerkungen

2263.d461 Nachrückungsrecht Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 2263.d461  
13.10.1975 Beleg 506d  
08.08.2000 Beleg 492d

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

S47O.d461 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht  
zulasten Grundstück Nr. 4014  
06.12.1915 Beleg BS47d

## Grundbuchauszug

S2O.d461 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 4012, 4014  
11.12.1915 Beleg BS2d  
13.02.1967 Beleg 34d

B609O.d461 Recht/Last: Durchleitungsrecht für die Kanalisationsleitung  
zulasten Grundstück Nr. 4012  
zugunsten Grundstück Nr. 4014  
27.07.1994 Beleg 609d

B610A-O.d461 Last: Näherbaurecht sowie Grenz- und Überbaurecht für das  
Wohnhaus  
zugunsten Grundstück Nr. 4012  
27.07.1994 Beleg 610d

B610B-O.d461 Recht: Näherbaurecht und Grenzbaurecht für das Wohnhaus  
zulasten Grundstück Nr. 4012  
27.07.1994 Beleg 610d

### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1  
Fr. 105'000.-- Franken eins null fünf null null null 00/100  
Papier-Namenschuldbrief Nr. 2262.d461  
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID: CHE-108.954.458, mit Sitz in  
Weinfelden TG, Weinfelden  
Höchstzinsfuss 10.00 %  
03.07.1953 Beleg 206d  
08.08.2000 Beleg 492d

Pfandstelle 2  
Fr. 270'000.-- Franken zwei sieben null null null null 00/100  
Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 2263.d461  
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID: CHE-108.954.458, mit Sitz in  
Weinfelden TG, Weinfelden  
Höchstzinsfuss 10.00 %  
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
13.10.1975 Beleg 506d  
08.08.2000 Beleg 492d

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:  
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen  
berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*



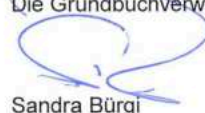
## Grundbuchauszug

### Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 2263.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B610B-O.d461 im Rang nachgestellt, 08.08.2000 Beleg 492d  
Das Grundpfandrecht 2262.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B610B-O.d461 im Rang nachgestellt, 08.08.2000 Beleg 492d  
Das Grundpfandrecht 2262.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B609O.d461 im Rang nachgestellt, 08.08.2000 Beleg 492d  
Das Grundpfandrecht 2262.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B610A-O.d461 im Rang nachgestellt, 08.08.2000 Beleg 492d  
Das Grundpfandrecht 2263.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B609O.d461 im Rang nachgestellt, 08.08.2000 Beleg 492d  
Das Grundpfandrecht 2263.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B610A-O.d461 im Rang nachgestellt, 08.08.2000 Beleg 492d

Arbon, 15.06.2023 / gnvzwa

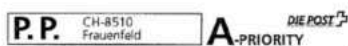
Grundbuchamt und Notariat Arbon  
Die Grundbuchverwalterin



Sandra Bürgi



## Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 8. Mai 2023

**Police 2023**

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

<b>Vers.-Nr.</b>	06/3/1408	<b>Baujahr</b>	1899
<b>Gemeinde</b>	Amriswil	<b>Ortsteil</b>	Oberaach
<b>Parzellen-Nr.</b>	04013		
<b>Lage</b>	Weiherholzstrasse 9		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus		
<b>Eigentümer</b>			
<b>Verwalter</b>			
<b>Vers. Wert</b>	CHF 558'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	801 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für Wohngebäude</b>		<b>CHF</b>	<b>0.27</b>
<b>Brandschutzabgabe</b> (nicht stempelsteuerpflichtig)		<b>CHF</b>	<b>0.14</b>
<b>Schätzung vom</b> 12.09.2019 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Andreas Brüscheweiler Lukas Keller	
<b>Angebaut an</b>	06/3/1407 06/3/1587		

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
 Direktion

Milos Daniel  
 Direktor

**Beilagen**  
 - Ausmassblatt  
 - Wichtige Bestimmungen



**Gebäudeversicherung Thurgau**  
 Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld  
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01  
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch





## Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 8. Mai 2023

**Police 2023**

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

<b>Vers.-Nr.</b>	06/3/3097	<b>Baujahr</b>	2001
<b>Gemeinde</b>	Amriswil	<b>Ortsteil</b>	Oberaach
<b>Parzellen-Nr.</b>	04013		
<b>Lage</b>	Weiherholzstrasse		
<b>Bezeichnung</b>	90 / Nebengebäude / Gartenhaus		
<b>Eigentümer</b>			
<b>Verwäiter</b>			
<b>Vers. Wert</b>	CHF 12'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1017 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	30 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie</b>	für Nebengebäude und diverse Gebäude	<b>CHF</b>	<b>0.45</b>
<b>Brandschutzabgabe</b>	(nicht stempelsteuerpflichtig)	<b>CHF</b>	<b>0.14</b>
<b>Schätzung vom</b>	12.09.2019 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Andreas Brüscheiler Lukas Keller

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**

**Nicht versichert**

- Pergola Süd
- Sonnenstoren
- Sichtschutzwände
- Elementarschäden an Kunststoffwellpappendach

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
 Direktion

Milos Daniel  
 Direktor



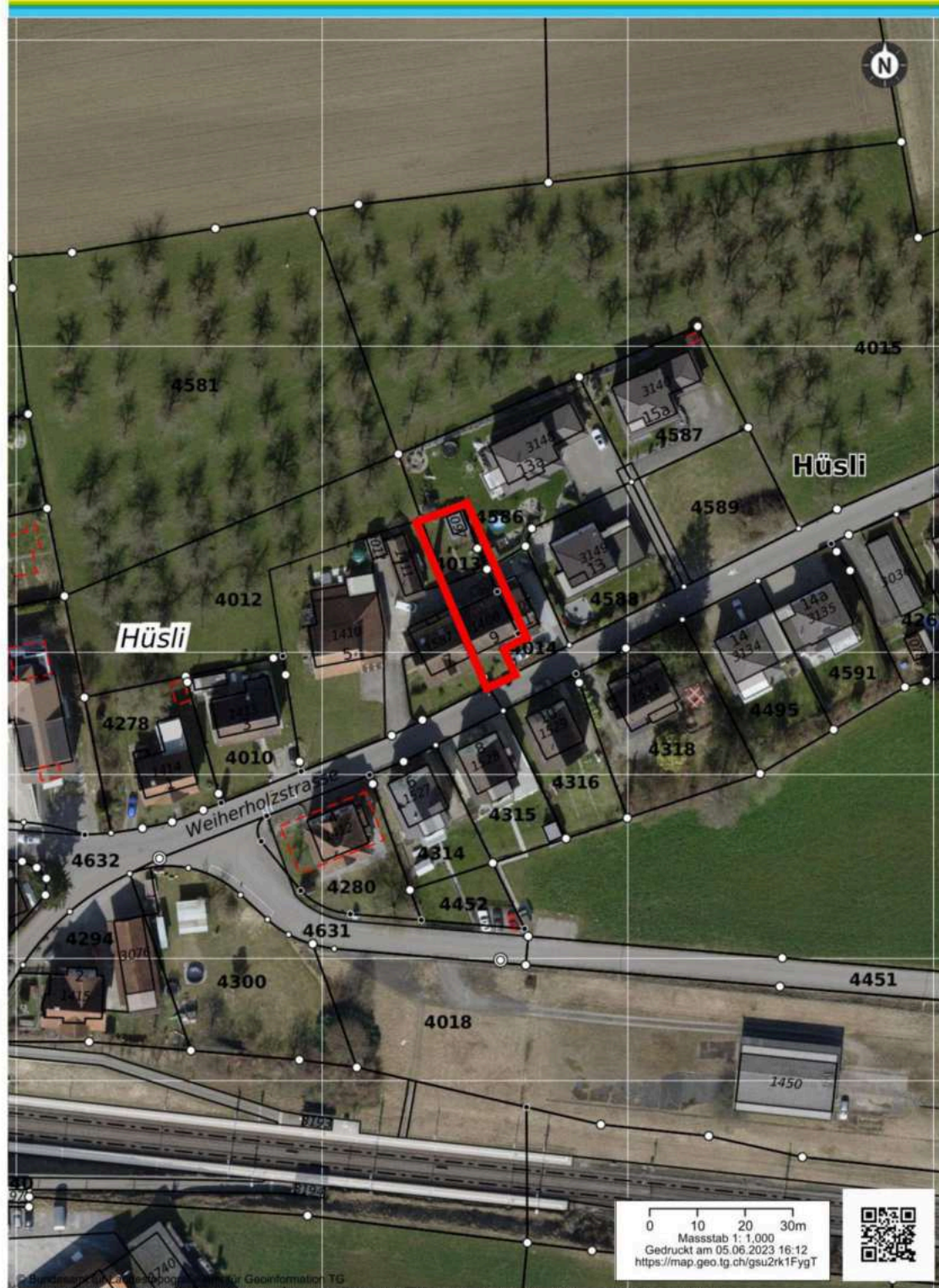
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
 Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld  
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01  
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch





# Luftaufnahme

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

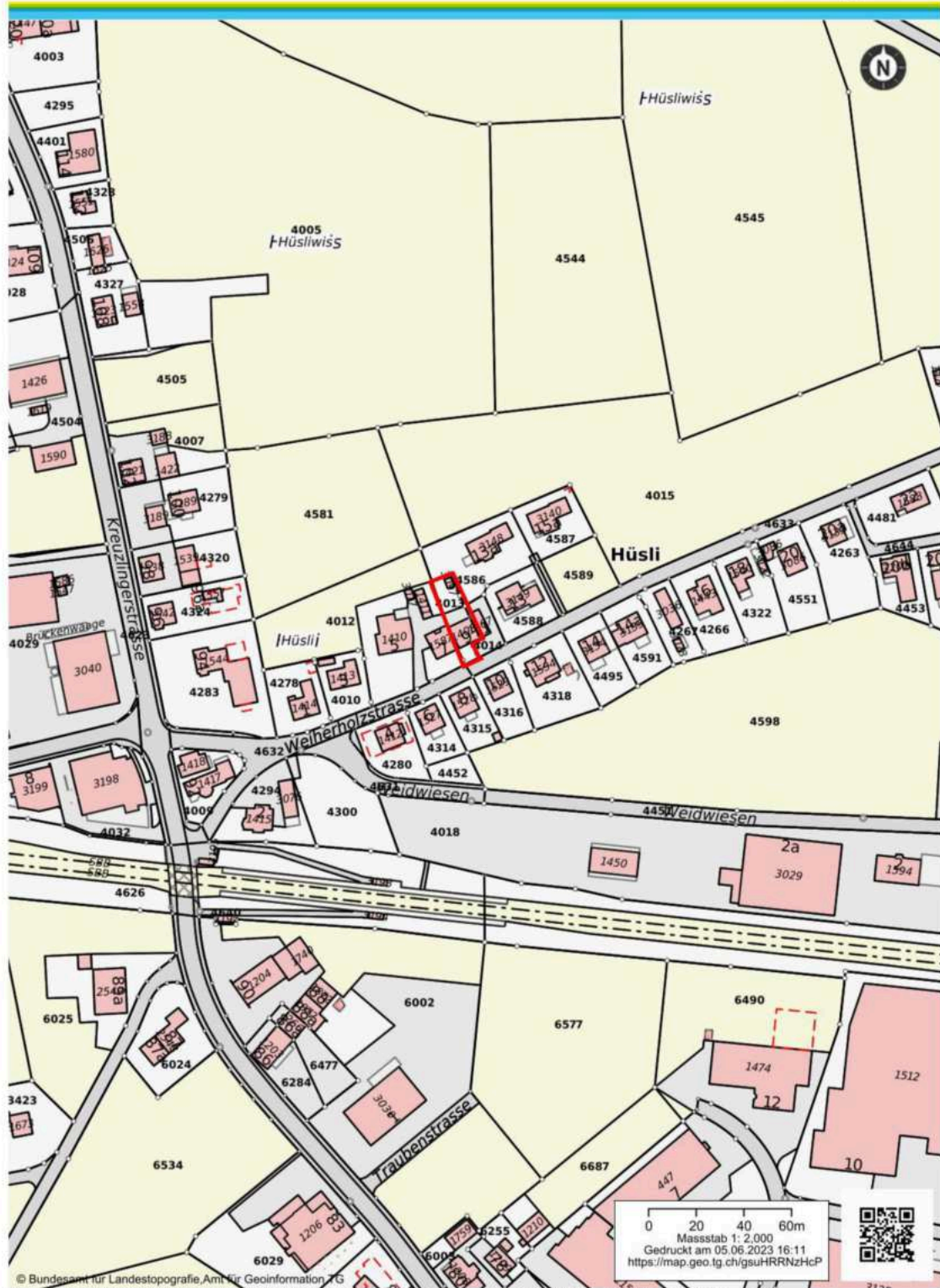


map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer



# Lageplan

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer



© Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation TG  
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

## Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	760'000
Eigene Mittel	20%	CHF	152'000
Hypothek	80%	CHF	608'000

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	501'600
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	106'400
total Hypothek	CHF	608'000

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.90%	CHF 11'552	CHF 963
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 7'093	CHF 591
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 18'645	<b>CHF 1'554</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 127'500 erforderlich.

Amriswil, 10.01.2024; Simon Gürkan



## Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	760'000
Eigene Mittel	34%	CHF	258'400
Hypothek	66%	CHF	501'600

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	501'600
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	501'600

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.90%	CHF 9'530	CHF 794
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 9'530	<b>CHF 794</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 91'500 erforderlich.

Amriswil, 10.01.2024; Simon Gürkan



## Kontakt



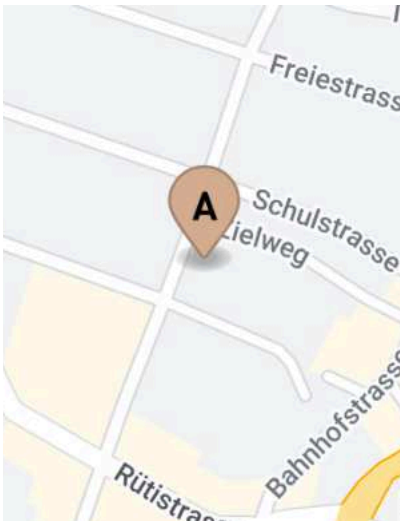
### Ihre Ansprechperson

#### Finanz- und Immobilienzentrum

Immobilienvermarkterin

M: 079 810 79 94

katarina.ivkic@fi-zentrum.ch



### Firmendaten

#### Finanz- und Immobilienzentrum

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

www.fi-zentrum.ch

### Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.