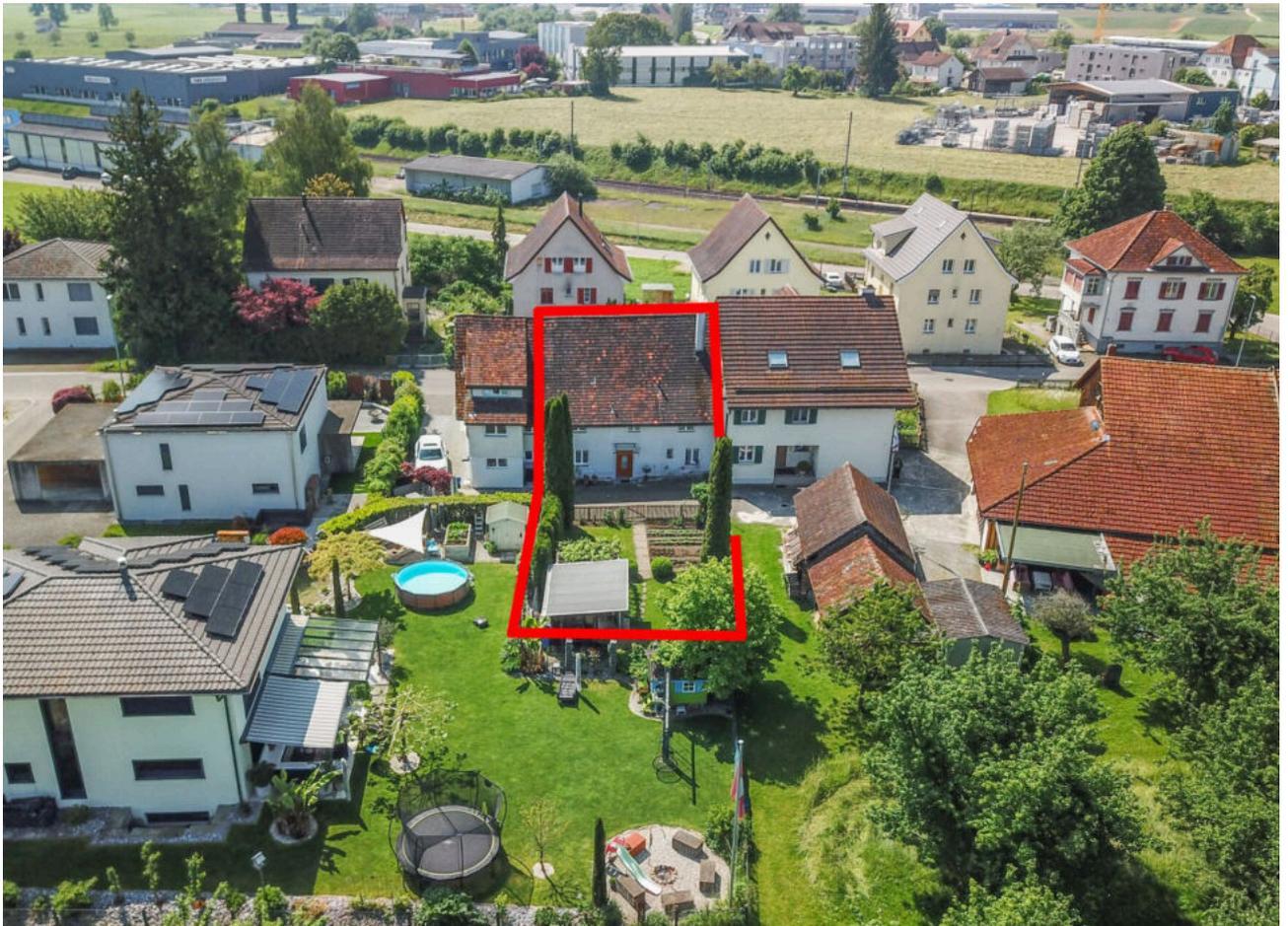




Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

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 m²



Zimmer
5½



Baujahr
1999



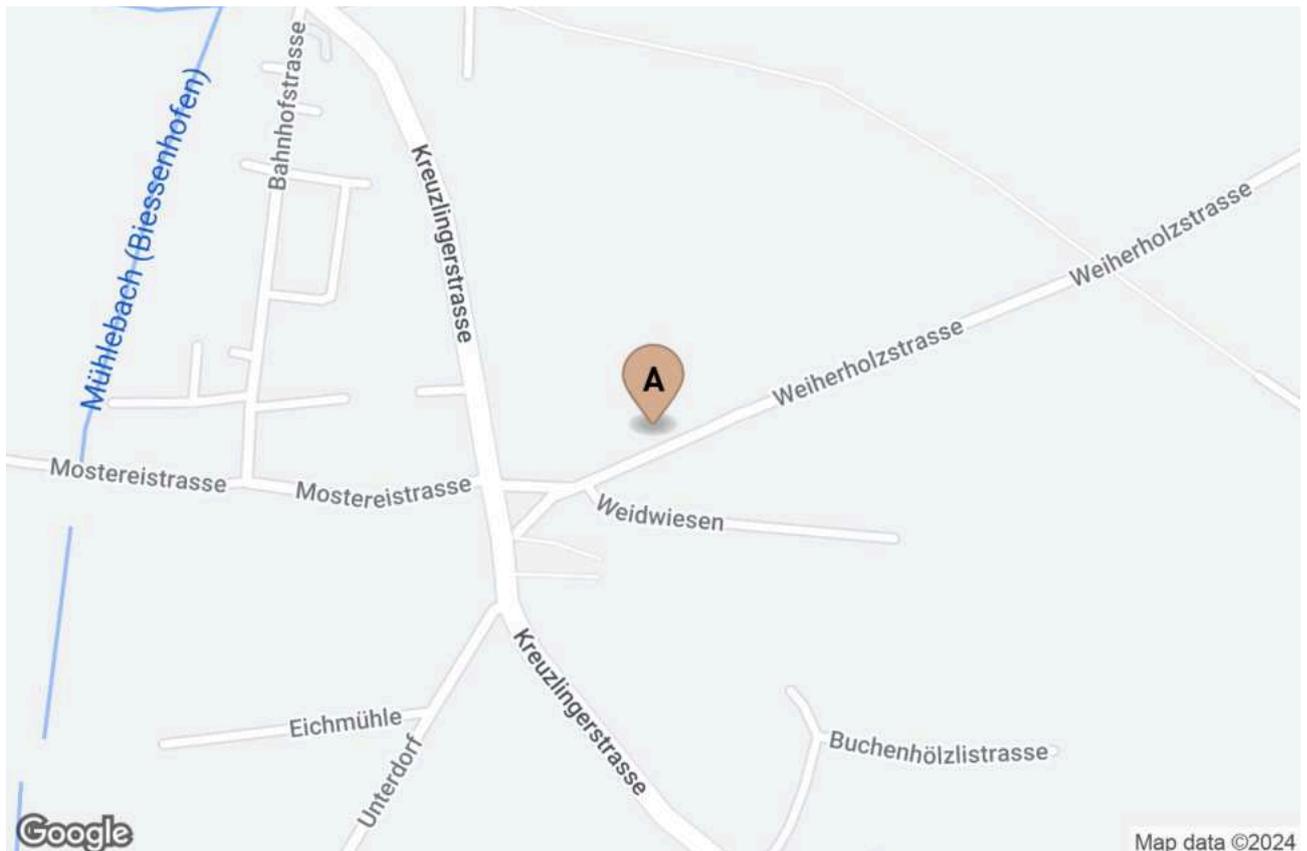
Referenz-Nr.
SG.00.2023.07

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.

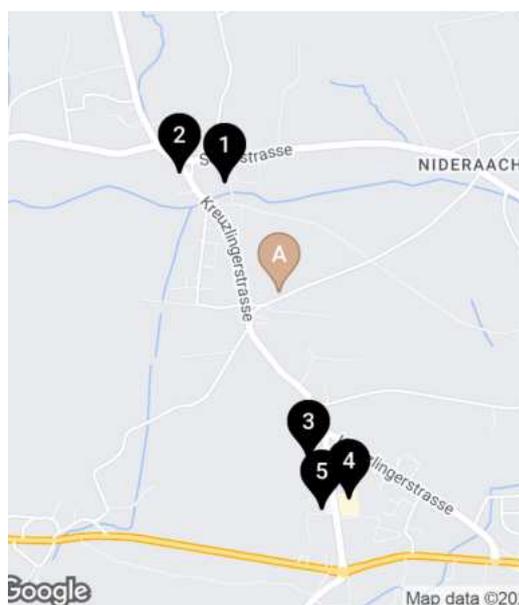
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



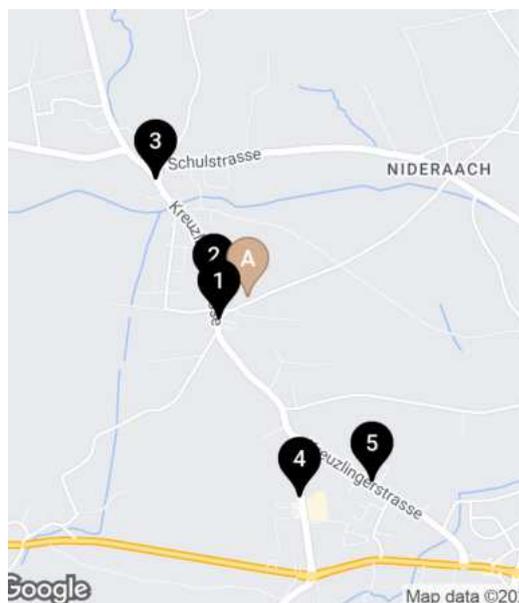
1. Kindergarten, Oberaach 1000 m	10'	2'	1'
2. Primarschule, Oberaach 1.2 km	12'	3'	2'
3. Kindergarten Mühlebach, Amriswil 1.3 km	13'	3'	2'
4. Primarschule Mühlebach, Amriswil 1.4 km	14'	4'	2'
5. Primarschule Kirchstrasse, Amriswil 2.5 km	25'	7'	4'

Einkauf



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

Öffentlicher Verkehr



			
1. Bahnhof, Oberaach 140 m	1'	1'	1'
2. Bushaltestelle Kreuzlingerstrasse, Oberaach 150 m	1'	1'	1'
3. Bushaltestelle Schösslipark, Oberaach 700 m	7'	2'	1'
4. Bushaltestelle Schrofen, Amriswil 950 m	9'	2'	1'
5. Bushaltestelle Strassenverkehrsamt, Amriswil 1.1 km	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 m²

Nettowohnfläche
156 m²

Nutzfläche
230 m²

Grundstücksfläche
338 m²

Gartenfläche
195 m²

Gebäudevolumen
801 m³

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 m²

Gartenhaus Vers.Nr. 063.3097, Weiherholzstrasse 9.1 [12 m²]
Wohnhaus Vers.Nr. 063.1408, Weiherholzstrasse 9 [98 m²]
Gartenanlage [174 m²], übrige befestigte Fläche [54 m²]

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

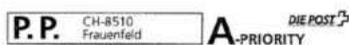
Grundbuchamt und Notariat Arbon
Die Grundbuchverwalterin



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.

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

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

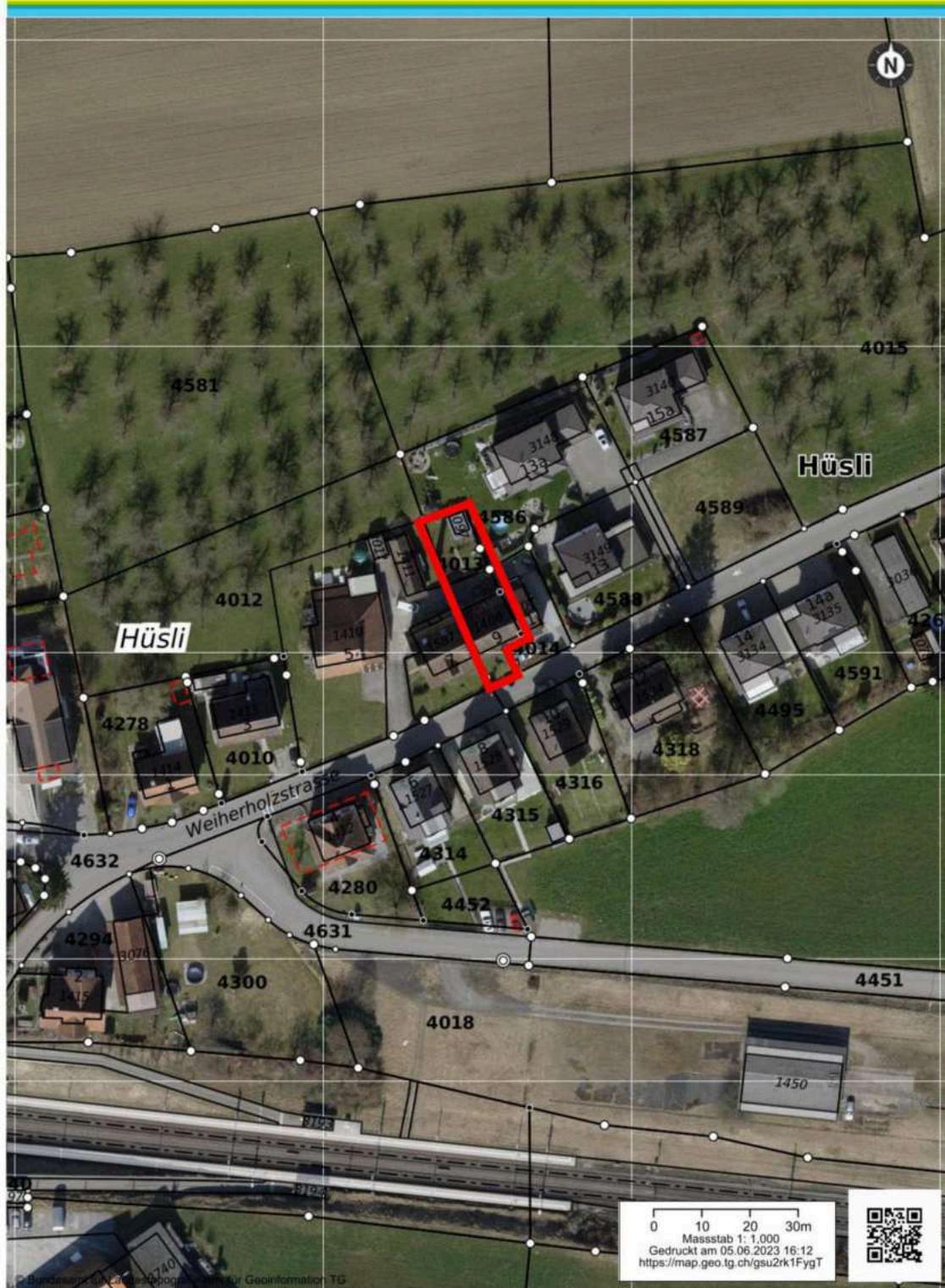


Gebäudeversicherung Thurgau
 Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld
 T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
 info@gvtg.ch | www.gvtg.ch



Luftaufnahme

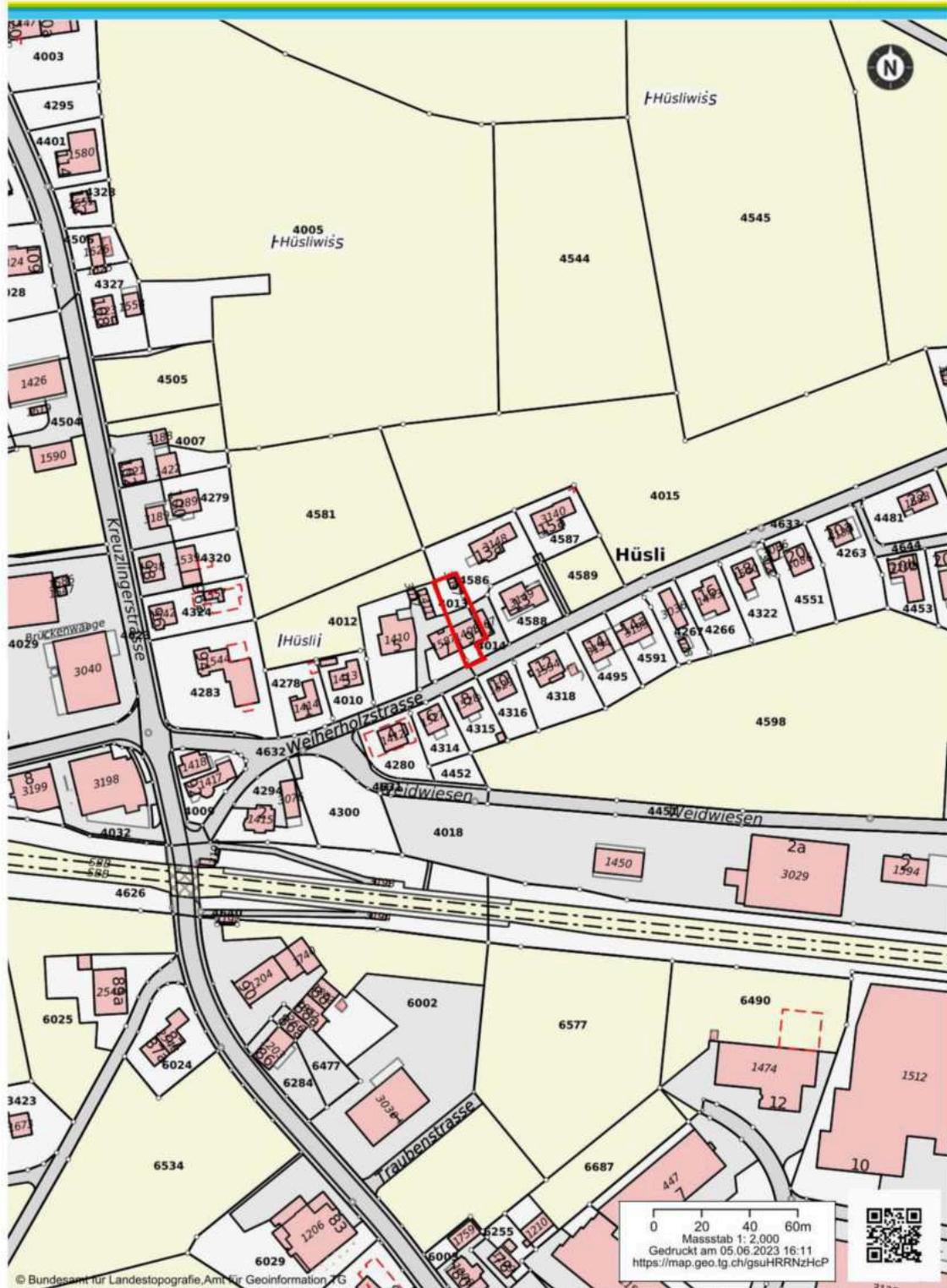
Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer



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



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
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 18'645	CHF 1'554

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 -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 9'530	CHF 794

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

Amriswil, 10.01.2024; Simon Gürkan



Kontakt



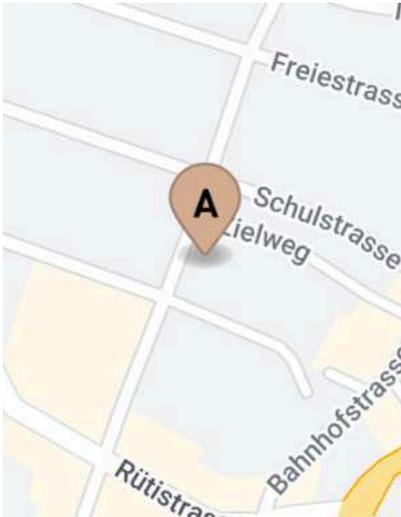
Ihre Ansprechperson

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.