



Finanz- und Immobilienzentrum  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Untere Bahnhofstrasse 28, 8580 Amriswil, Schweiz

## Modernes 8.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit hochwertigem Ausbau und nachhaltiger Technik



Auszug per 11.05.2026



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 980'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



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



Zimmer  
**8½**



Baujahr  
**1799**



Referenz-Nr.  
**SG.00.2026.04**

# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	09
Dokumente	19
Kontakt	30



---



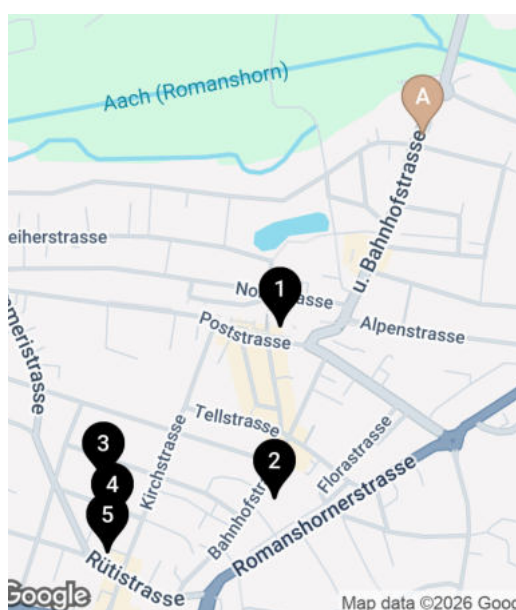
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



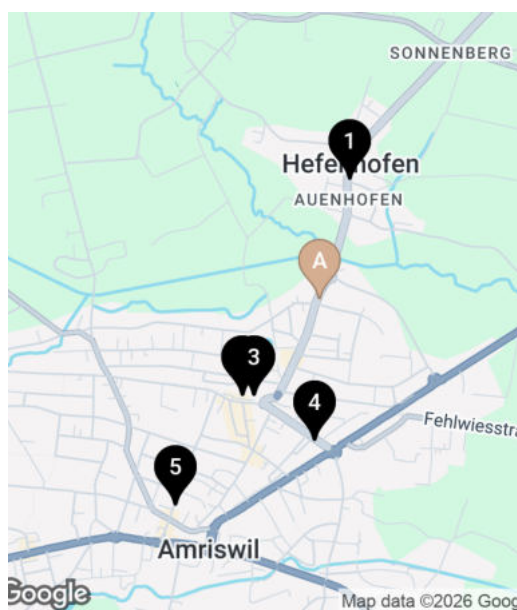
			
1. Kindergarten Hölzli, Amriswil <b>300 m</b>	3'	1'	1'
2. Schulhaus Nordstrasse, Amriswil <b>600 m</b>	6'	2'	2'
3. Kindergarten Park, Amriswil <b>800 m</b>	8'	3'	2'
4. Schule Kirchstrasse, Amriswil <b>950 m</b>	9'	4'	2'
5. Sekundarschule Egelmoos, Amriswil <b>1.7 km</b>	17'	5'	3'




## Einkauf



			
1. Avec Shop, Amriswil <b>550 m</b>	5'	2'	1'
2. Coop Supermarkt Amriswil <b>850 m</b>	8'	3'	2'
3. Amriville Stadtmarkt, Amriswil <b>1.2 km</b>	12'	5'	4'
4. Denner, Amriswil <b>1.2 km</b>	12'	5'	4'
5. Migros, Amriswil <b>1.2 km</b>	12'	5'	4'

## Öffentlicher Verkehr



			
1. Bushaltestelle Auenhofen, Hefenhofen <b>500 m</b>	5'	3'	1'
2. Hauptbahnhof Amriswil <b>550 m</b>	5'	3'	1'
3. Bushaltestelle Hauptbahnhof, Amriswil <b>550 m</b>	5'	3'	1'
4. Bushaltestelle Säntisstrasse, Amriswil <b>750 m</b>	7'	4'	2'
5. Bushaltestelle Kirchstrasse, Amriswil <b>1000 m</b>	10'	5'	3'

## Objektbeschreibung



### Perfektes Heim für Sie und Ihre Familie!

Dieses laufend modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine grosszügige Raumaufteilung, einen zeitgemässen Innenausbau sowie eine zukunftsorientierte Haustechnik. An gut erreichbarer Lage gelegen, bietet es ein ideales Zuhause für eine Grossfamilie.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude umfassend renoviert und präsentiert sich heute sowohl technisch als auch optisch in einem sehr guten Zustand. Auch das Dach wurde erneuert und erfüllt einen hochwertigen energetischen Standard.

Im Innern erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 8.5 Zimmern und vielseitig nutzbaren Flächen. Der grosszügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine Offenheit. Der pflegeleichte Vinylboden in Holzoptik sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre.

Die moderne Küche ist funktional und stilvoll zugleich gestaltet. Sie verfügt über ein Induktionskochfeld, einen Backofen mit Pyrolyse-Selbstreinigung sowie eine hochwertige Granit-Arbeitsplatte. Grosszügige Stauraum- und Arbeitsflächen runden das Angebot ab und machen die Küche zu einem idealen Ort für den Alltag und gesellige Kochmomente.

Die Liegenschaft bietet mehrere modernisierte Badezimmer, die mit hochwertigen Materialien und stilvollen Fliesen ausgestattet sind. Eine Fussbodenheizung in den Nasszellen sorgt dabei für zusätzlichen Komfort.

Auch in technischer Hinsicht wurde das Haus umfassend aufgewertet. Eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage, beide im Jahr 2022 installiert, unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung. Die Heizung lässt sich bequem per Smartphone-App steuern. Darüber hinaus sorgen zweifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden in

allen Räumen sowie Fliegengitter für hohen Wohnkomfort. Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit Spotlights sowie eine Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltuhr ergänzen die Ausstattung. Dank zwei vorhandener Glasfaseranschlüsse von Swisscom und Sunrise ist auch in Sachen Konnektivität bestens vorgesorgt.

Der kleine aber feine Aussenbereich ergänzt das Angebot ideal und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zwei Aussenparkplätze (10 Jahres-Mietvertrag) stehen ebenfalls zur Verfügung.

#### Highlights auf einen Blick:

- Grosszügige Raumaufteilung
- Laufend modernisiert und sehr guter Zustand
- Neues, energetisch hochwertiges Dach
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Moderne Küche mit Induktion und Pyrolyse-Backofen
- Mehrere stilvoll renovierte Badezimmer
- Fussbodenheizung in den Nasszellen
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (2022)
- Smarte Steuerung der Heizung per App
- Glasfaseranschlüsse (Swisscom und Sunrise)

### Verkaufsbedingungen und Zusammenarbeit

Der Kaufpreis wurde von einer 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 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.

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Wohnen**

---

Objektart  
**Einfamilienhaus**

---

Zimmer  
**8½**

---

Badezimmer  
**3**

---

Anzahl Gäste WC  
**1**

---

Zustand  
**Modernisiert**

---

Etagen  
**4**

---

Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**

---

Baujahr  
**1799**

---

Renovationsjahr  
**2022**

---

Referenz-Nr.  
**SG.00.2026.04**

---

## Flächen/Volumen

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

---

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

---

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

---

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

---

Gebäudevolumen Norm  
**GVA**

---

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 980'000.-**

---

## Energie

Wärmeerzeugung  
**Wärmepumpe**

---

Wärmeverteilung  
**Radiatoren**

---

# Impressionen

## Wohn- und Essbereich



## Wohnbereich



## Wohnbereich



## Essbereich



## Küche



## Küche



## Eingangsbereich



## Eingangsbereich



## Schlafbereich Obergeschoss



## Kinderzimmer Obergeschoss



## Kinderzimmer Obergeschoss



## Flur Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



## Hobby-Zimmer Dachgeschoss



## Gästezimmer Dachgeschoss



## Gästezimmer Dachgeschoss



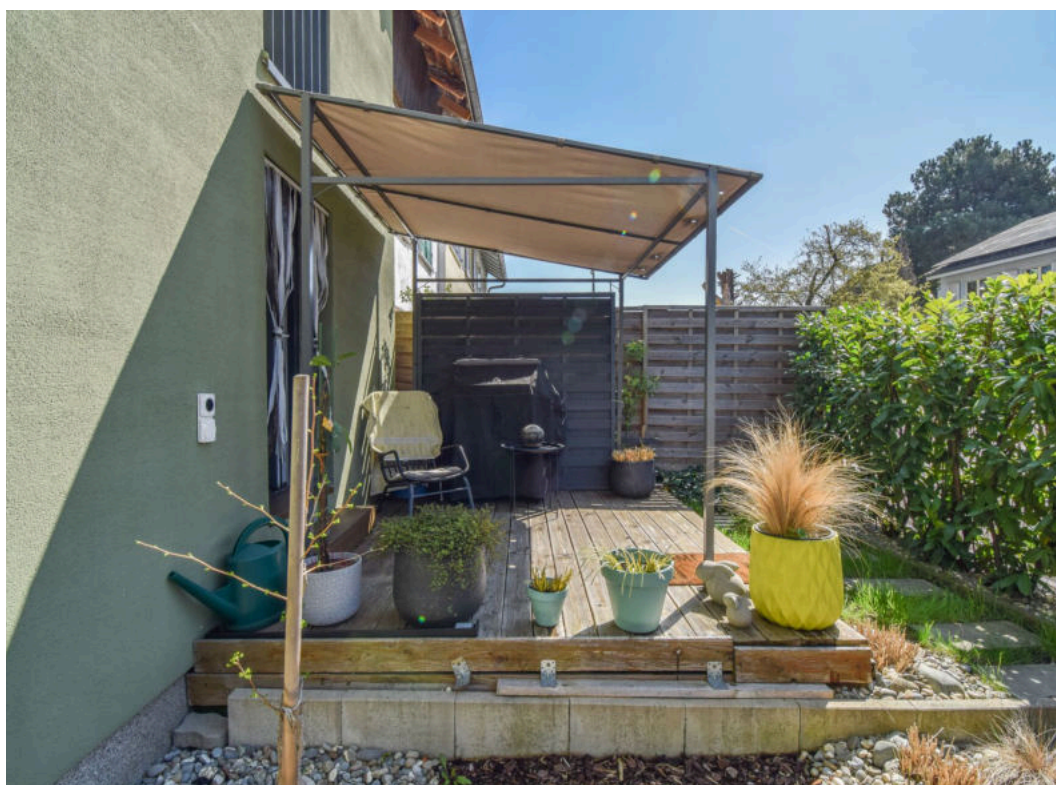
## Badezimmer Dachgeschoss



Sitzplatz



Sitzplatz



# Dokumente

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon  
Weitegasse 6  
9320 Arbon



---

### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Amriswil

#### Liegenschaft Nr. 1218

Plan Nr. 25, Hölzli  
Gesamtfläche 155 m<sup>2</sup>, Wohnhaus Vers.Nr. 061.707, Untere Bahnhofstrasse 28 [93 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [62 m<sup>2</sup>]

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

Kauf 16.12.2020 Beleg 4609a

#### Anmerkungen

ID 1507.d461  
Bedingte Baubewilligung unter Auflage der Mehrwertklausel gemäss Verfügung vom 30.1.1984  
02.05.1984 Beleg 275d

ID 791.a461  
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
zulasten Grundstück Nr. 2279  
26.09.2022 Beleg 2907a

#### Vormerkungen

Keine

## Grundbuchauszug

---

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID S427A.d461  
Last: Fusswegrecht und Fahrwegrecht mit Stossbäre oder Stosskarren  
zugunsten Grundstück Nr. 1219  
18.12.1933 Beleg BS427d

ID S428A.d461  
Last: Durchleitungsrecht für eine Dachwasserableitung  
zugunsten Grundstück Nr. 1219  
18.12.1933 Beleg BS428d

ID S430A.d461  
Last: Durchleitungsrecht für eine gemeinsame Abwasserleitung  
zugunsten Grundstück Nr. 1219, 1220  
18.12.1933 Beleg BS430d

ID S431A.d461  
Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 1219, 1220  
18.12.1933 Beleg BS431d

ID S432A.d461  
Recht: Überbaurecht für ein Schlafzimmer  
zulasten Grundstück Nr. 1219  
18.12.1933 Beleg BS432d

### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 7011.d461  
Gläubiger: SIX SIS AG, UID CHE-106.842.854, mit Sitz in Olten SO, Olten  
Höchstzinsfuss 10.00 %  
02.07.2015 Beleg 764d

Arbon, 21.04.2026

Grundbuchamt und Notariat Arbon  
Der Grundbuchverwalter

Sacha Lenz



## Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 5. Mai 2026

**Police 2026**

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

<b>Vers.-Nr.</b>	06/1/707	<b>Baujahr</b>	1799
<b>Gemeinde</b>	Amriswil	<b>Ortsteil</b>	Amriswil
<b>Parzellen-Nr.</b>	01218		
<b>Lage</b>	Untere Bahnhofstrasse 28		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 776'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1088 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	835 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
	Grundprämie für Wohngebäude		CHF 0.27
	<b>Brandschutzabgabe</b> (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF 0.11
<b>Schätzung vom</b>	21.02.2023 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Andreas Brüscheweiler Lukas Keller
<b>Angebaut an</b>	06/1/706		

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**

<b>Mitversichert</b>	- Aussengerät Wärmepumpe - Photovoltaikanlage 5.3 kWp (14 Module)
<b>Nicht versichert</b>	- Insektengitter - Terrasse Süd inkl. Überdachung - Anbau Nord (Kellereingang)

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**

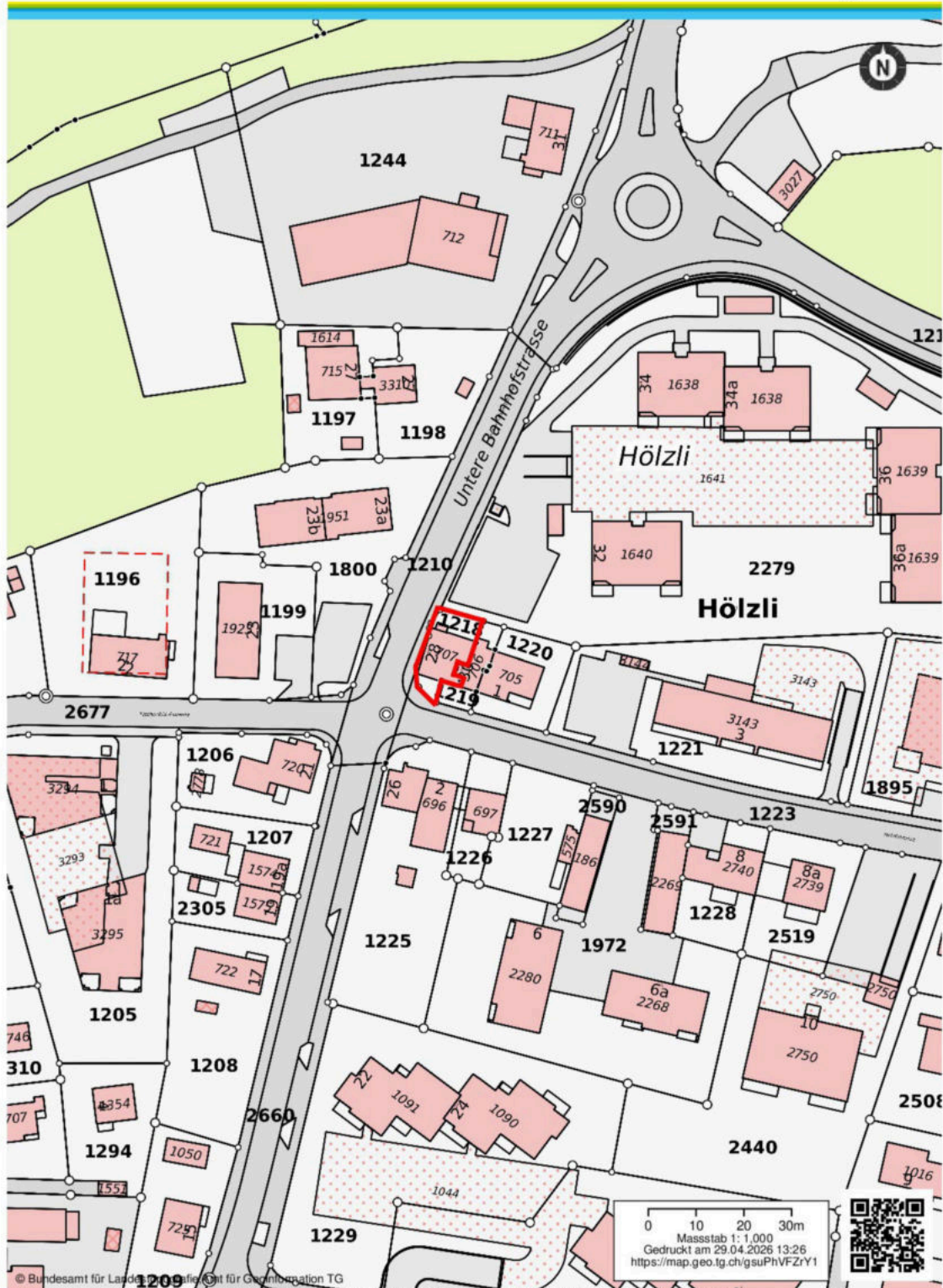
Milos Daniel  
Direktor

Gebäudeversicherung Thurgau | Maurerstrasse 2 | 052 724 90 00  
8510 Frauenfeld | www.gvtg.ch



# Lageplan

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

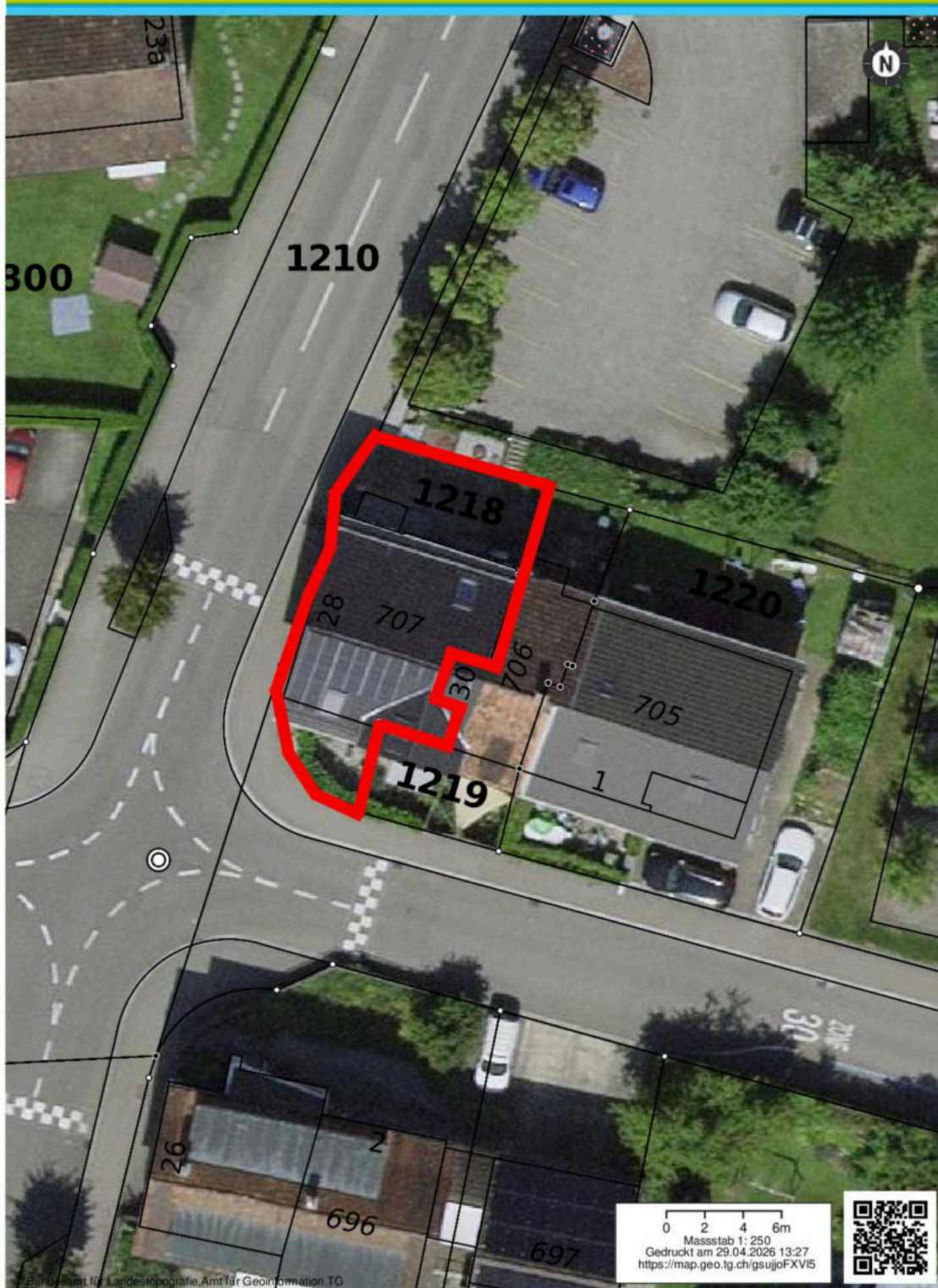


© Bundesamt für Landestopografie / Amt für Geoinformation TG  
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit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

## Luftaufnahme

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Thurgau 



## Finanzierungsmodell



**Finanz- und Immobilienzentrum**  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	980'000
Eigene Mittel	20%	CHF	196'000
Hypothek	80%	CHF	784'000

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	646'800
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	137'200
total Hypothek	CHF	784'000

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.10%	CHF 8'624	CHF 719
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 9'147	CHF 762
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		<b>CHF 17'771</b>	<b>CHF 1'481</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 175'500 erforderlich.

Amriswil, 06.05.2026; Simon Gürkan



## Finanzierungsmodell



**Finanz- und Immobilienzentrum**  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	980'000
Eigene Mittel	34%	CHF	333'200
Hypothek	66%	CHF	646'800

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	646'800
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	646'800

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.10%	CHF 7'115	CHF 593
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 7'115	<b>CHF 593</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 127'000 erforderlich.

Amriswil, 06.05.2026; Simon Gürkan



## Kontakt

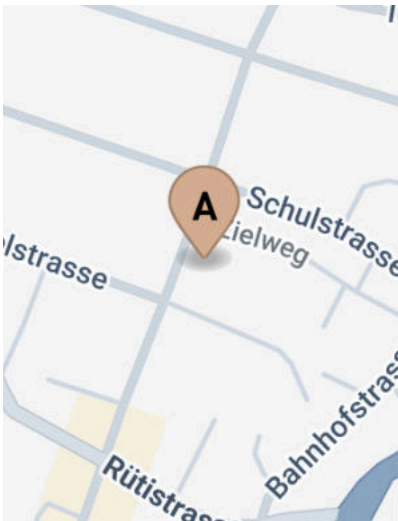


### Ihre Ansprechperson

#### **Finanz- und Immobilienzentrum**

T: 079 567 12 42

simon.guerkan@fi-zentrum.ch



### Firmendaten

#### **Finanz- und Immobilienzentrum**

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

### **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.