



Fischenhölzlistrasse 4, 8580 Amriswil, Schweiz

## Modernes 5.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus an familienfreundlicher Lage in Amriswil



Auszug per 23.06.2026



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 1'195'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



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



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**2006**



Referenz-Nr.  
**SG.00.2026.06**

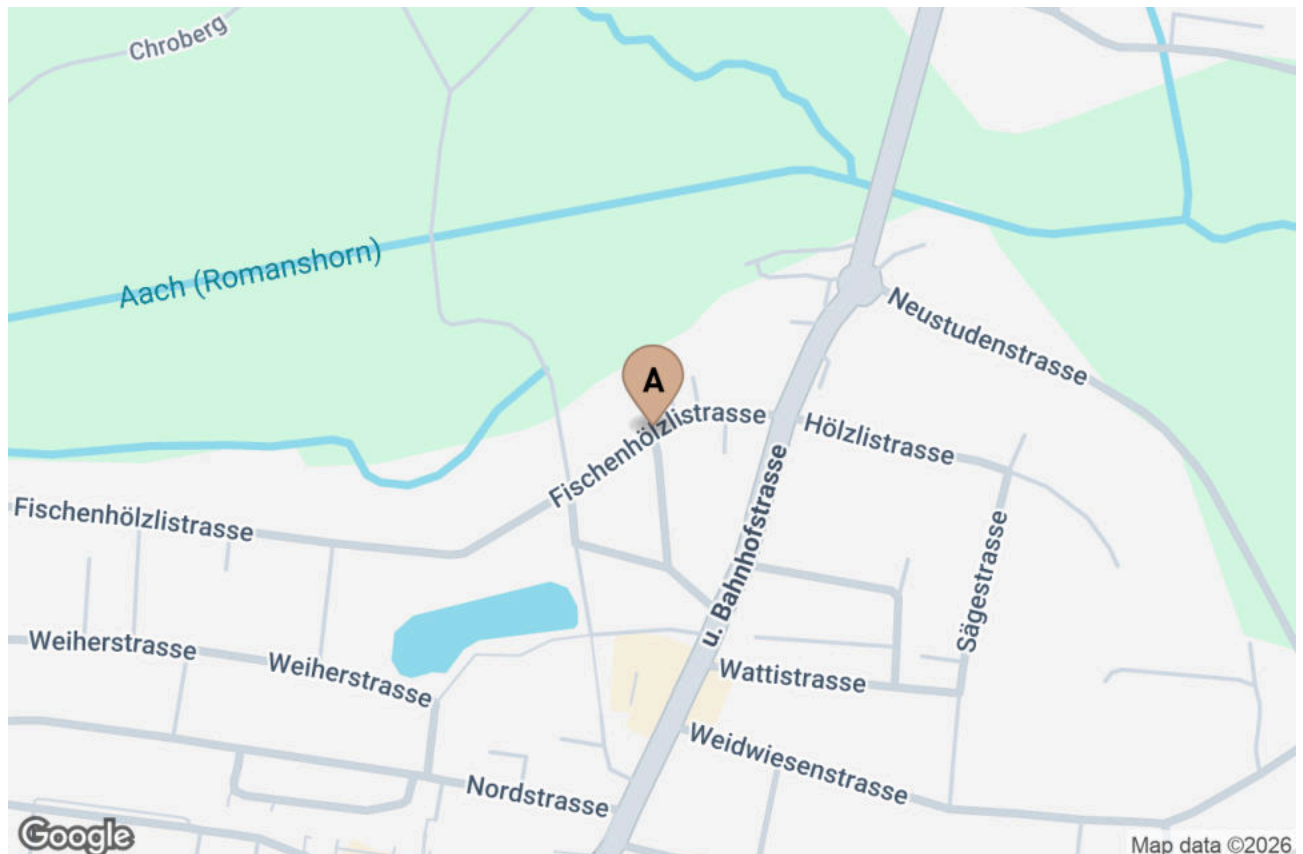
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	23
Kontakt	34

---

## Lage



### Fischenhölzlistrasse 4, 8580 Amriswil, Schweiz

#### Amriswil

Amriswil überzeugt als attraktives regionales Zentrum mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Dienstleistungsangeboten, zahlreichen Detaillisten und einem starken KMU-Umfeld. Dank der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie der optimalen Verkehrsanbindung bietet die Stadt eine hohe Standortqualität für Wohnen und Arbeiten.

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 vor der Haustüre.

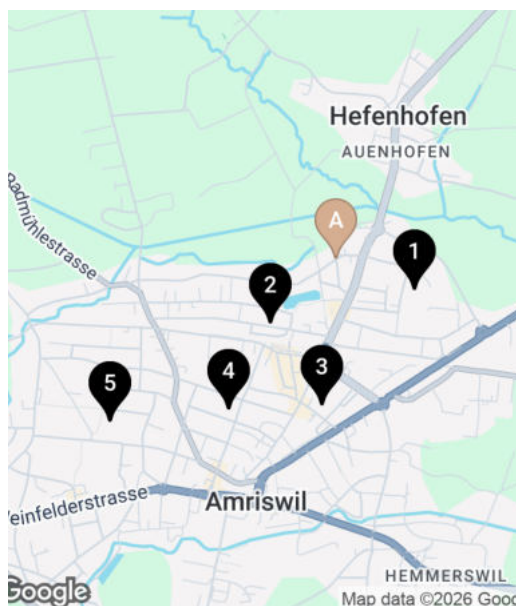
Amriswil bietet ein umfassendes Bildungsangebot mit sämtlichen Schulstufen direkt vor Ort. Weiterführende Schulen wie die Kantonsschule befinden sich im nahegelegenen Romanshorn sowie in Kreuzlingen, wo sich ebenfalls die Pädagogische Hochschule Thurgau befindet. Die nächstgelegene Universität liegt in St. Gallen.

Auch das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen: In Amriswil stehen unter anderem ein schönes Schwimmbad, eine Minigolfanlage, ein Reitzentrum, Tennis- und Sportplätze, Vita-Parcours sowie ein modernes Sportzentrum mit Federball, Tennis und Bowling zur Verfügung. Darüber hinaus sorgen über 200 Vereine für ein vielseitiges und attraktives Freizeitangebot für Jung und Alt.

Mit namhaften Investitionen in die Infrastruktur – darunter Sportanlagen, das Pentorama sowie der Wärmeverbund – trägt die Stadt aktiv zur weiteren Entwicklung des regionalen Zentrums bei. Das Pentorama gilt dabei als Wahrzeichen von Amriswil und begeistert Besucherinnen und Besucher aus nah und fern.

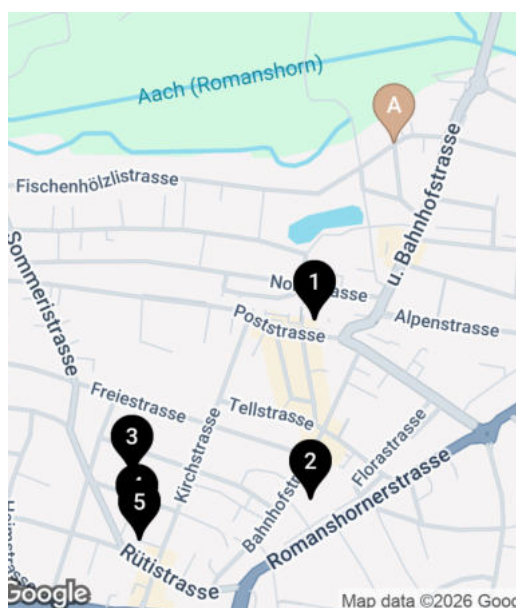
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



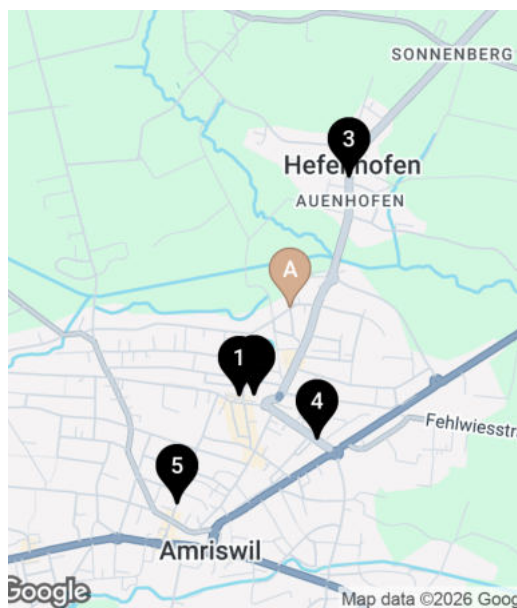
			
1. Kindergarten Hölzli <b>400 m</b>	4'	1'	1'
2. Primarschule Nordstrasse <b>500 m</b>	5'	1'	1'
3. Kindergarten Park <b>750 m</b>	7'	2'	1'
4. Primarschule Kirchstrasse <b>950 m</b>	9'	2'	2'
5. Sekundarschule Egelmoos <b>1.5 km</b>	15'	4'	3'

## Einkauf



			
1. Avec Shop <b>550 m</b>	5'	1'	1'
2. Coop Supermarkt <b>850 m</b>	8'	2'	1'
3. Amriville Stadtmarkt <b>1000 m</b>	10'	3'	2'
4. Denner Discount <b>1000 m</b>	10'	3'	2'
5. Migros Supermarkt <b>1000 m</b>	10'	3'	2'

## Öffentlicher Verkehr



			
1. Hauptbahnhof Amriswil 550 m	5'	1'	1'
2. Busbahnhof Amriswil 550 m	5'	1'	1'
3. Bushaltestelle Auenhofen 650 m	6'	1'	1'
4. Bushaltestelle Säntisstrasse 750 m	7'	2'	1'
5. Bushaltestelle Kirchstrasse 1.1 km	11'	3'	2'

## Objektbeschreibung



### Modernes 5.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus mit sonnigem Garten

An attraktiver und familienfreundlicher Lage an der Fischenhölzlistrasse 4 in Amriswil erwartet Sie dieses gepflegte 5.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre moderne Architektur, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Renovationen und Investitionen der letzten Jahre.

Ihr neues Zuhause erstreckt sich über drei Etagen, Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Herzstück des Hauses bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur gedeckten Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten, welcher 2019 neugestaltet wurde.

Auf der Nordseite des Hauses geniessen Sie einen gemütlichen Sitzplatz mit Blick auf die grünen Felder der Landwirtschaftszone. Die grossen Fensterfronten im Haus sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Edler Eichenparkett und die moderne Sichtbetonwand verleihen den Räumen einen stilvollen, zeitlosen Charakter. Ein Schwedenofen sorgt an kühleren Tagen für ein warmes Ambiente. Eine separate Gästetoilette ist auf dieser Etage situiert.

Die offene Küche wurde 2016 komplett erneuert und hochwertig ausgestattet. Bora-Dampfabzug, V-ZUG-Geräte, Glaskeramikkochfeld sowie ein grosser Kühlschrank von Gorenje bieten beste Voraussetzungen für Kochbegeisterte. Grosszügige Auszüge und viel Stauraum runden das durchdachte Küchenkonzept ab.

Im Obergeschoss befindet sich das 2023 umfassend modernisierte Hauptbad mit Badewanne und separater Dusche. Einen besonderen Akzent setzt die charaktervolle Schiebetür aus massivem Holz, die einen reizvollen Kontrast zur modernen Ausstattung schafft. Drei Schlafzimmer runden das Raumangebot ab. Vom Elterschlafbereich aus geniessen Sie eine herrliche Weitsicht ins Grüne über die angrenzende Landwirtschaftszone.

Eine hochwertige Treppe der regional verankerten Firma "Kaufmann Oberholzer" verbindet die Geschosse miteinander. Im Untergeschoss finden Sie ein geräumiges Gästezimmer mit Bad en Suite. Ebenfalls stehen ein praktisches Reduit sowie ein Keller zur Verfügung. Die Waschküche wird gemeinsam mit der benachbarten Haushälfte genutzt, jeder Haushalt verfügt dabei über einen eigenen Waschturm. Die Storen im Erdgeschoss sind elektrisch betrieben, in den oberen Geschossen erfolgt die Bedienung manuell.

Auch technisch und funktional überzeugt das Einfamilienhaus. Sämtliche Wohnbereiche verfügen über eine Fussbodenheizung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung. Praktische Details wie Fliegengitter an den Fenstern, ein Zentralstaubsauger-Anschluss und Wäscheabwurf auf jeder Etage, Glasfaseranschluss sowie zahlreiche Einbauspots unterstreichen den hohen Wohnstandard.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den gedeckten Carport, einen zusätzlichen Aussenstellplatz sowie die ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem öffentlichen Verkehr.

### Highlights der Liegenschaft auf einen Blick!

- Familienfreundliche, ruhige Wohnlage
- Sitzplatz auf der Nordseite des Hauses mit Blick auf die grünen Felder der Landwirtschaftszone
- Gedeckte Süd-Terrasse mit grosszügigem Garten
- Kurze Wege zu Schulen, Einkauf und ÖV
- Durchdachter Grundriss
- Laufend renoviert und modernisiert
- Diverse Einbauspots
- Licht im Essbereich dimmbar
- Zeitschaltuhr im Eingangsbereich
- Glasfaseranschluss
- Gästezimmer mit Bad en Suite im Untergeschoss
- Schwedenofen für warmes Ambiente
- Moderne Küchengeräte
- Diverser Stauraum
- Zentralstaubsauger und Wäscheabwurf auf jeder Etage
- Fliegengitter an diversen Fenstern
- Gedeckter Carport
- Zusätzlicher Aussenstellplatz

### 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  
**5½**

---

Badezimmer  
**2**

---

Anzahl Gäste WC  
**1**

---

Zustand  
**Neuwertig**

---

Etagen  
**3**

---

Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**

---

Baujahr  
**2006**

---

Renovationsjahr  
**2023**

---

Referenz-Nr.  
**SG.00.2026.06**

---

### Flächen/Volumen

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

---

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

---

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

---

Balkonfläche  
**16 m<sup>2</sup>**

---

Terrassenfläche  
**22 m<sup>2</sup>**

---

Gartenfläche  
**379 m<sup>2</sup>**

---

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

---

Gebäudevolumen Norm  
**GVA**

---

### Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 1'195'000.–**

---

## Energie

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

---

Wärmeverteilung

**Bodenheizung**

---

## Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Gasanschluss
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen

## Wohnbereich



## Wohnbereich



## Wohn- und Essbereich mit Küche



## Essbereich mit Küche



## Küche



## Küche



## Küche



## Essbereich mit Sicht auf Wohnzimmer



## Eingangsbereich



## Gäste-Toilette



## Flur Obergeschoss



## Elternschlafzimmer



## Badezimmer



## Badezimmer



## Bad und Kinderzimmer



## Kinderzimmer



## Kinderzimmer



## Aussicht vom Balkon Obergeschoss



## Aussicht Balkon



## Aussenansicht



## Garten



## Garten



Kies-Sitzplatz



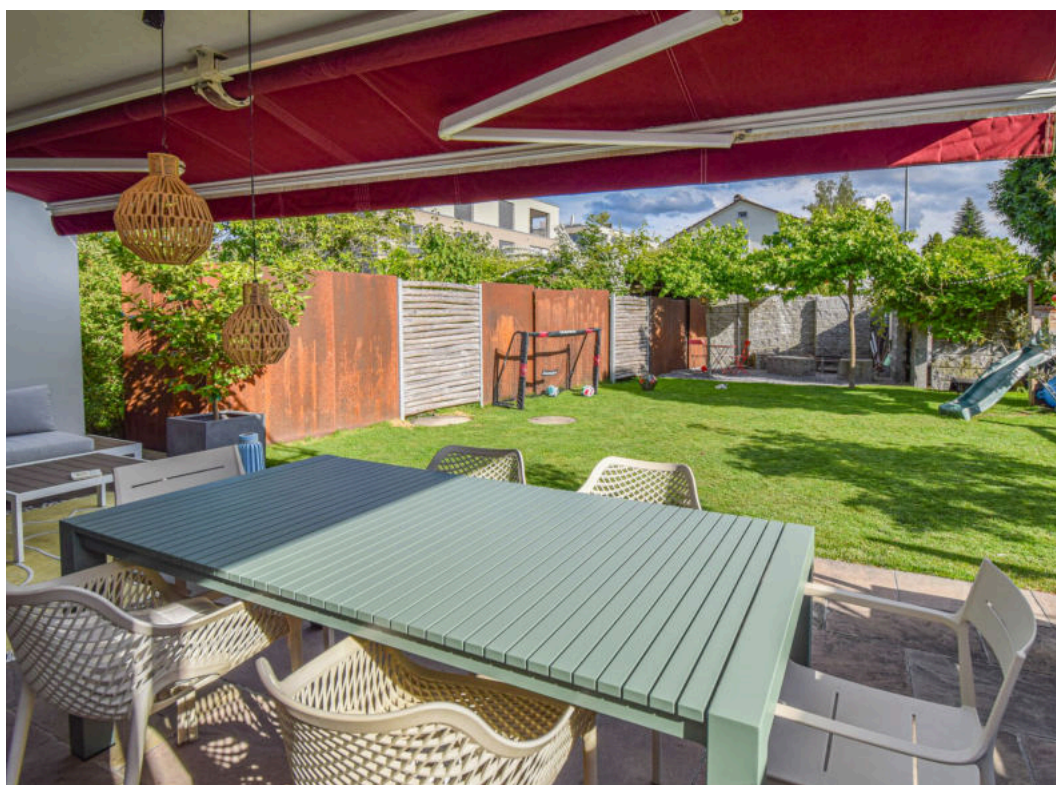
Aussenansicht mit Garten



## Gedeckter Sitzplatz



## Sicht auf Garten



# Dokumente

## Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Untergeschoss



## Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon  
Weitegasse 6  
9320 Arbon



### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Amriswil

#### Liegenschaft Nr. 2547

Plan Nr. 25, Hölzli  
Gesamtfläche 450 m<sup>2</sup>, Wohnhaus Garage Vers.Nr. 061.2843, Fischenhölzlistrasse 4 [71 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [379 m<sup>2</sup>]

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID SP15A.d461  
Last: Näherbaurecht für Wohnhaus  
zugunsten Grundstück Nr. 2543  
18.04.2005 Beleg 267d  
08.02.2006 Beleg 116d

ID SP18A.d461  
Last: Durchleitungsrecht für Kabel-, Erdgas- und Wasserleitungen mit Baubeschränkung  
zugunsten Regio Energie Amriswil (REA), UID CHE-302.980.932, mit Sitz in Amriswil TG, Amriswil  
12.05.2005 Beleg 333d  
08.02.2006 Beleg 116d

## Grundbuchauszug

ID SP51A.d461  
Recht: Näherbaurecht für einstöckige Kleinbaute (Autounterstand)  
zulasten Grundstück Nr. 2543, 2548  
27.02.2006 Beleg 164d

ID SP52A.d461  
Recht: Näherbaurecht für einstöckige Kleinbauten (Autounterstände)  
zulasten Grundstück Nr. 2363  
27.02.2006 Beleg 165d

ID 761.a461  
Recht/Last: Mitbenützungsrecht an Heizungs- / Waschraum  
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2752  
04.06.2026 Beleg 1695a

### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 6086.d461  
Gläubiger: SIX SIS AG, UID CHE-106.842.854, mit Sitz in Olten SO, Olten  
Höchstzinsfuss 10 %  
15.03.2006 Beleg 215d

Arbon, 05.06.2026

Grundbuchamt und Notariat Arbon

Silvan Hengartner



## Gebäudeversicherung



Gebäudeversicherung Thurgau  
052 724 90 20  
versicherung@gvtg.ch

Frauenfeld, 9. Juni 2026

**Police 2026**

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

<b>Vers.-Nr.</b>	06/1/2843	<b>Baujahr</b>	2006
<b>Gemeinde</b>	Amriswil	<b>Ortsteil</b>	Amriswil
<b>Parzellen-Nr.</b>	02547		
<b>Lage</b>	Fischenhölzlistrasse 4		
<b>Bezeichnung</b>	20 / Wohnhaus / West		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 561'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1088 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	775 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 (nicht stempelsteuerpflichtig)</b>		<b>CHF</b>	<b>0.11</b>
<b>Schätzung vom</b>	17.01.2017 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Claudia Campi Anton Della Polla
<b>Angebaut an</b>	06/1/2844		

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**

**Mitversichert** - Rohrleitungen der Zentralstaubsauganlage (ohne Apparate)

**Nicht versichert** - Insektengitter  
- Sonnenstoren

**Bemerkungen** - gemeinsame Gasheizung mit Vers.-Nr. 1/2844

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**

Dokument ohne Unterschrift

**Beilagen**

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

**Rechtsmittel**

Gegen diesen Entscheid kann Innert 20 Tagen bei der **Rekurskommission für die Gebäudeversicherung, Thundorferstrasse 13, Postfach, 8501 Frauenfeld**, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift ist unterzeichnet, im Doppel und unter

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

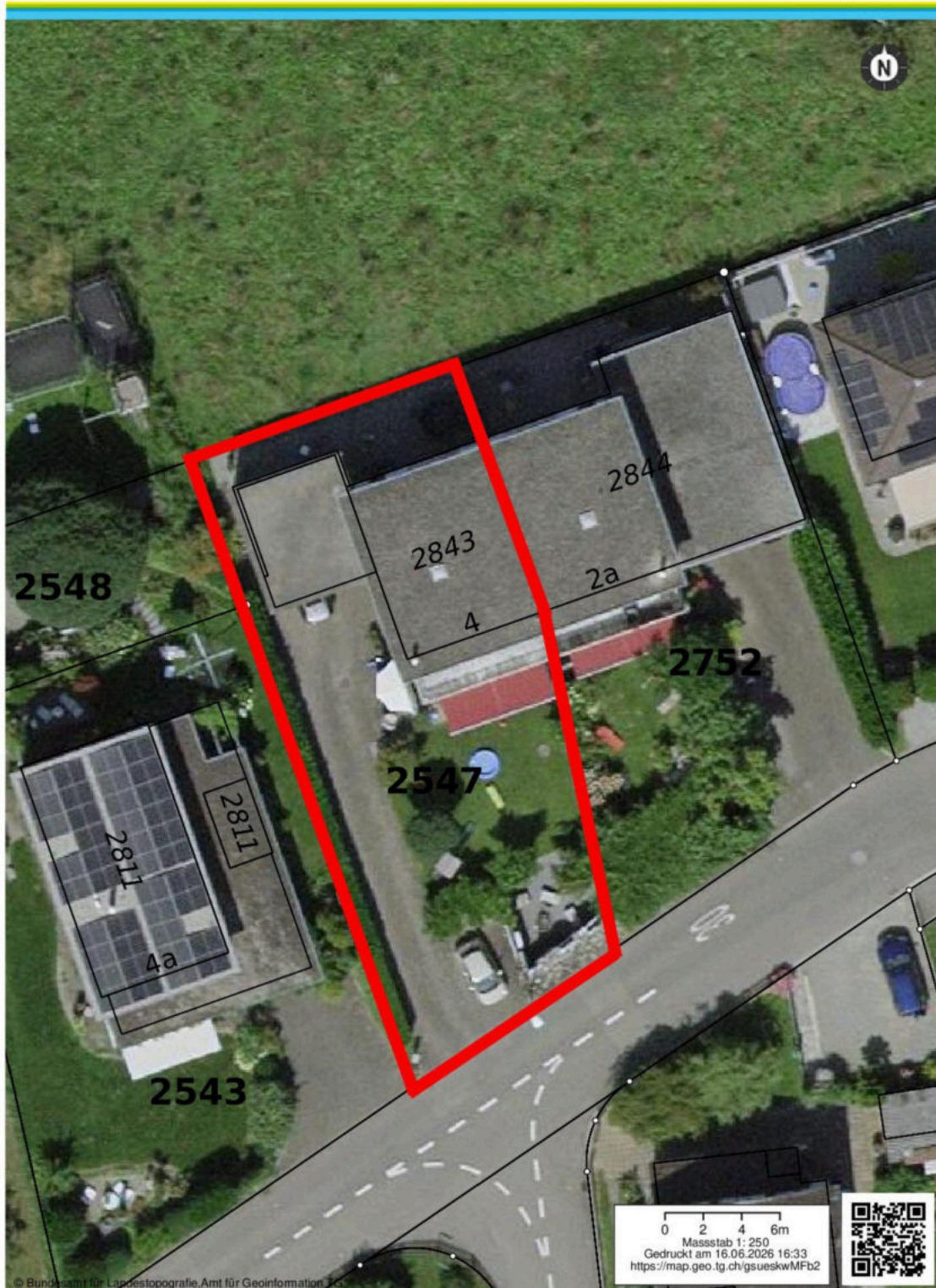




## Luftaufnahme

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Thurgau 



© 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	1'195'000
Eigene Mittel	20%	CHF	239'000
Hypothek	80%	CHF	956'000

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	788'700
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	167'300
total Hypothek	CHF	956'000

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek 5 Jahre	1.25%	CHF 11'950	CHF 996
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 11'153	CHF 929
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 23'103	<b>CHF 1'925</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 200'000 erforderlich.

Amriswil, 16.06.2026, Simon Gürkan



## Finanzierungsmodell



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

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'195'000
Eigene Mittel	34%	CHF	406'300
Hypothek	66%	CHF	788'700

#### Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	788'700
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	788'700

#### Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.25%	CHF 9'859	CHF 822
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
<b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>		CHF 9'859	<b>CHF 822</b>

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 150'000 erforderlich.

Amriswil, 16.06.2026; Simon Gürkan



## Kontakt

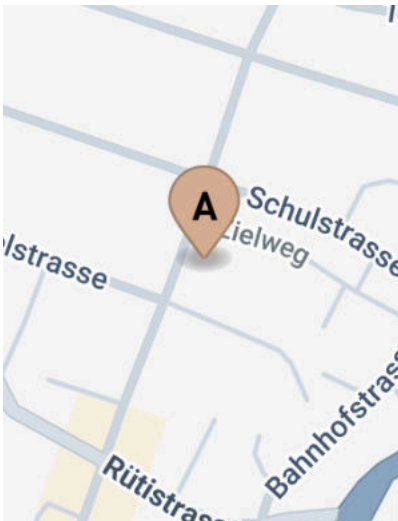


### Ihre Ansprechperson

#### **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.