RE/MAX
Rapperswil-Jona



SCHÖNES INVESTITIONS/ RENDITEOBJEKT -MÖGLICHKEIT MIT ZUKUNFT

Sirnach TG / Schönes Wohnquartier / Voll vermietet

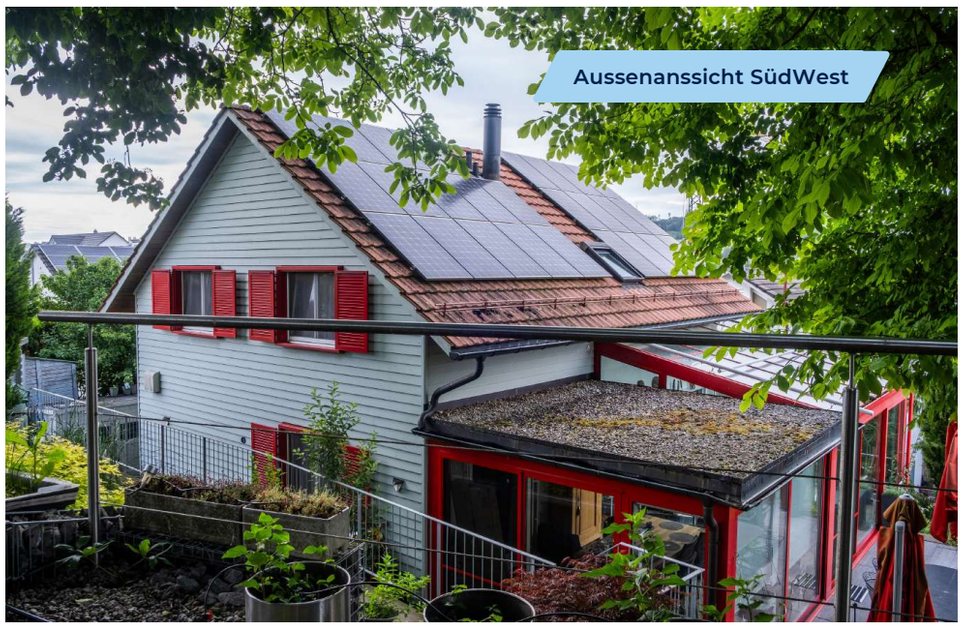
VOLLVERMIETETES INVESTITIONS OBJEKT

VERWIRKLICHEN SIE IHR RENDITEOBJEKT!

Gut gepflegtes Rendite Objekt

Dieses schöne Haus wurde hervorragend gepflegt und immer zeitgemäss erneuert und instandgehalten. Moderne Heizung, Photovoltaik-Anlage und Wärme-Dämmung nach neustem Standart sind nur ein Teil der modernen Ausstattung

- Wärmepumpe auf neustem Stand
- Fotovoltaik Anlage mit 80qm Fläche
- Isolierte Fassade und wärmegedämmte Glasflächen


Aussenanssicht SüdWest


Aussenanssicht SüdOst

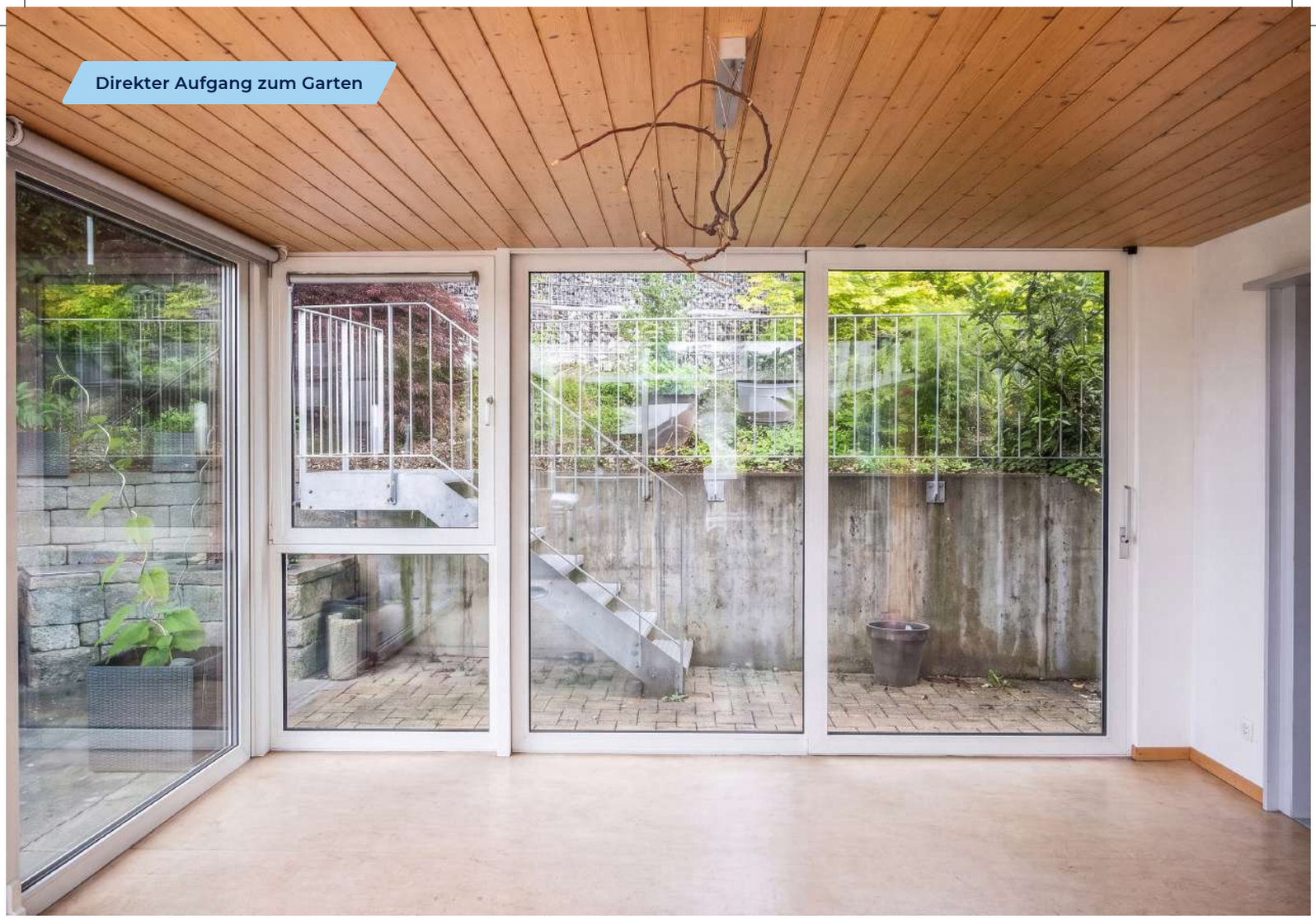
Immer auf dem neuesten Stand

Die Besitzer hatten stets ein Augenmerk auf zeitgemässe Bausubstanz, mit ihrem hohen Qualitätsanspruch sind aussen sowie innen beste Technik verbaut.



Der Wintergarten

Ein Wintergarten ist zu jeder Jahreszeit ein besonderer Ort. Durch grosse Glasflächen dringt viel Licht herein, während Wind und Wetter draussen bleiben. Im Sommer spendet er durch die elektrischen Markisen Schatten und Kühle, im Winter Wärme und Geborgenheit.
Pflanzen blühen hier das ganze Jahr und man kann die Natur hautnah erleben — egal ob bei Sonnenschein, Regen oder Schnee. Ein ruhiger Rückzugsort zum Entspannen, Lesen oder einfach Geniessen.



Direkter Aufgang zum Garten

Panorama Rundumsicht und grosse, offene Räume

Innen wie aussen wurde das Haus stets auf dem neuesten Stand gehalten

Die Innenräume überzeugen durch helle, grosszügige Gestaltung und eine angenehme Atmosphäre. Hohe Decken, grosse Fenster und offene Übergänge schaffen ein modernes und einladendes Wohngefühl.

Zusammen mit dem Wintergarten entsteht ein durchgängiges, wohnliches Gesamtkonzept, in dem man sich sofort zu Hause fühlt.



Der Chimniné in der Stube



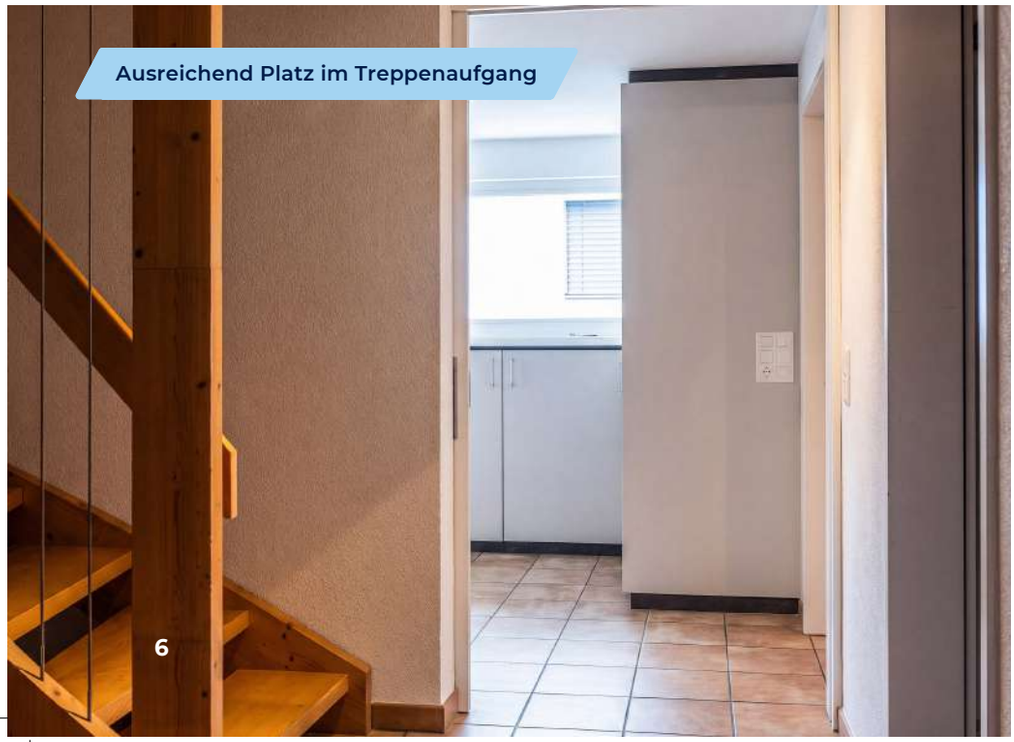
Offene Durchgangsräume



Heller einladender Eingangsbereich



Zwei Tiefgaragenplätze sind mit im Eigentum



Ausreichend Platz im Treppenaufgang

Eingang & Erdgeschoss

Der helle und einladende Eingangsbereich empfängt Sie mit viel Tageslicht und grosszügigen Fensterflächen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ausserdem offene, freundliche Räume mit angenehmer Raumhöhe und einer klaren, modernen Gestaltung. Zusätzlich gehören zwei Tiefgaragenplätze zum Objekt, die direkt über das Treppenhaus bequem erreichbar sind.

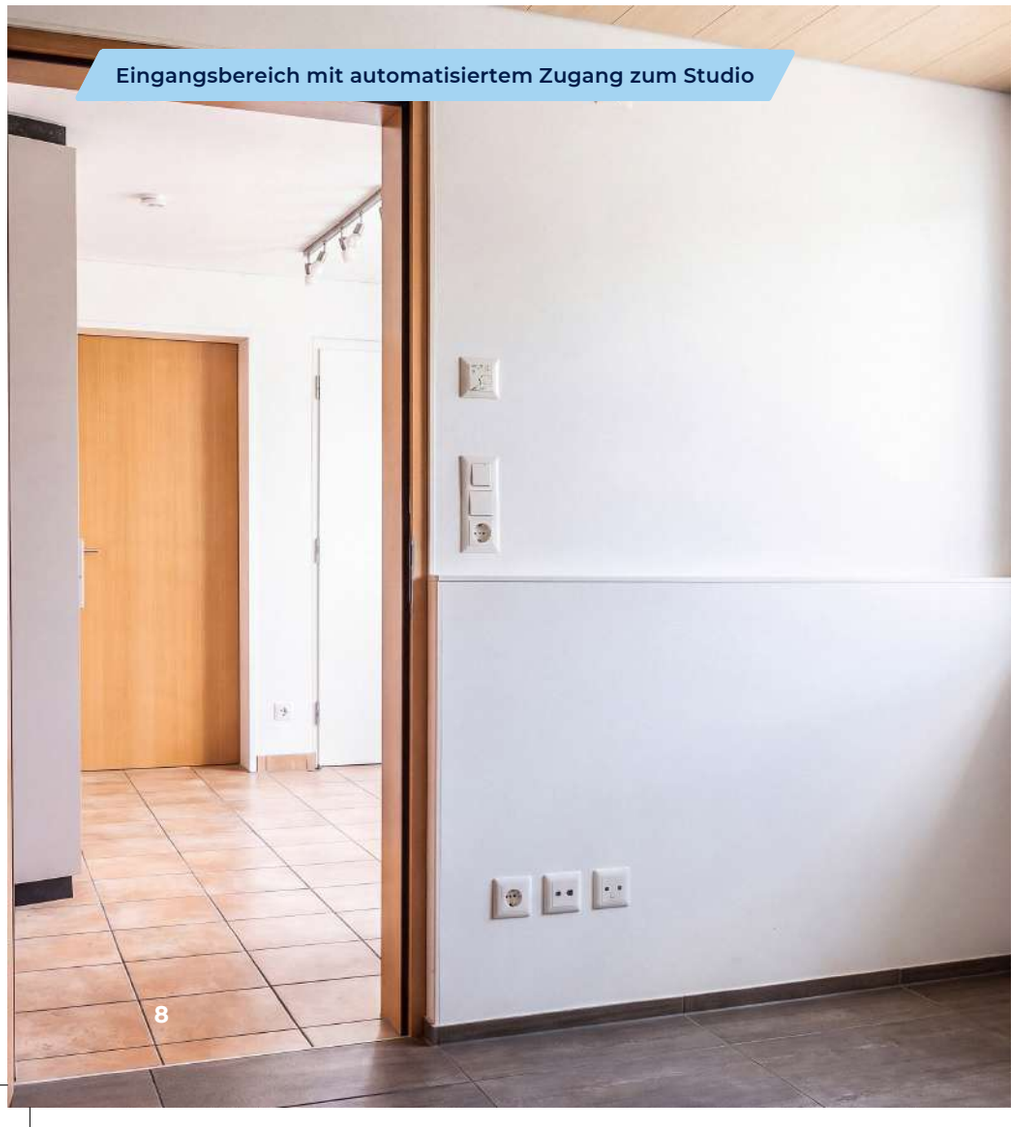
Zeitgemässe Eingangstüre mit Sicherheitssystem

Die grosszügige Holztreppe über alle Stockwerke

Heller, geräumiger Wohn- und Schlafbereich mit viel Tageslicht



Eingangsbereich mit automatisiertem Zugang zum Studio



Helles B&B-Studio im Erdgeschoss

Das weitläufige Studio im Erdgeschoss besticht durch seine helle, freundliche Atmosphäre und den direkten Zugang zum Eingangsbereich.

Mit grossen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen, bietet es ideale Voraussetzungen für eine Ferienwohnung oder ein modernes B&B-Studio.



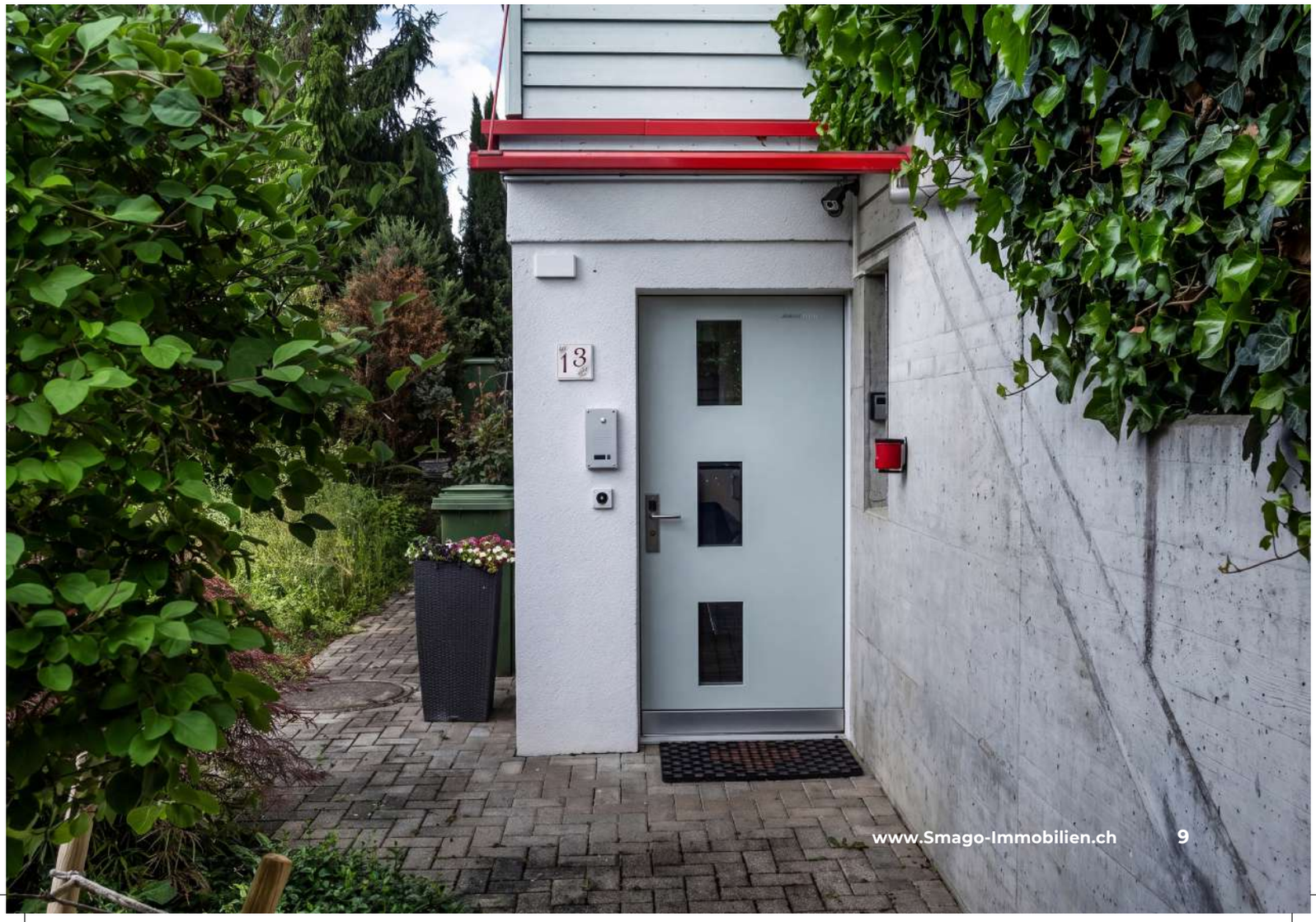
Modernes und zeitloses Badezimmer

Modernes und zeitloses Badezimmer

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Materialien, einer klaren Linienführung und einer angenehmen Holzoptik. Es ist komplett ausgestattet und sorgt für höchsten Komfort — perfekt für Gäste oder langfristige Mieter.

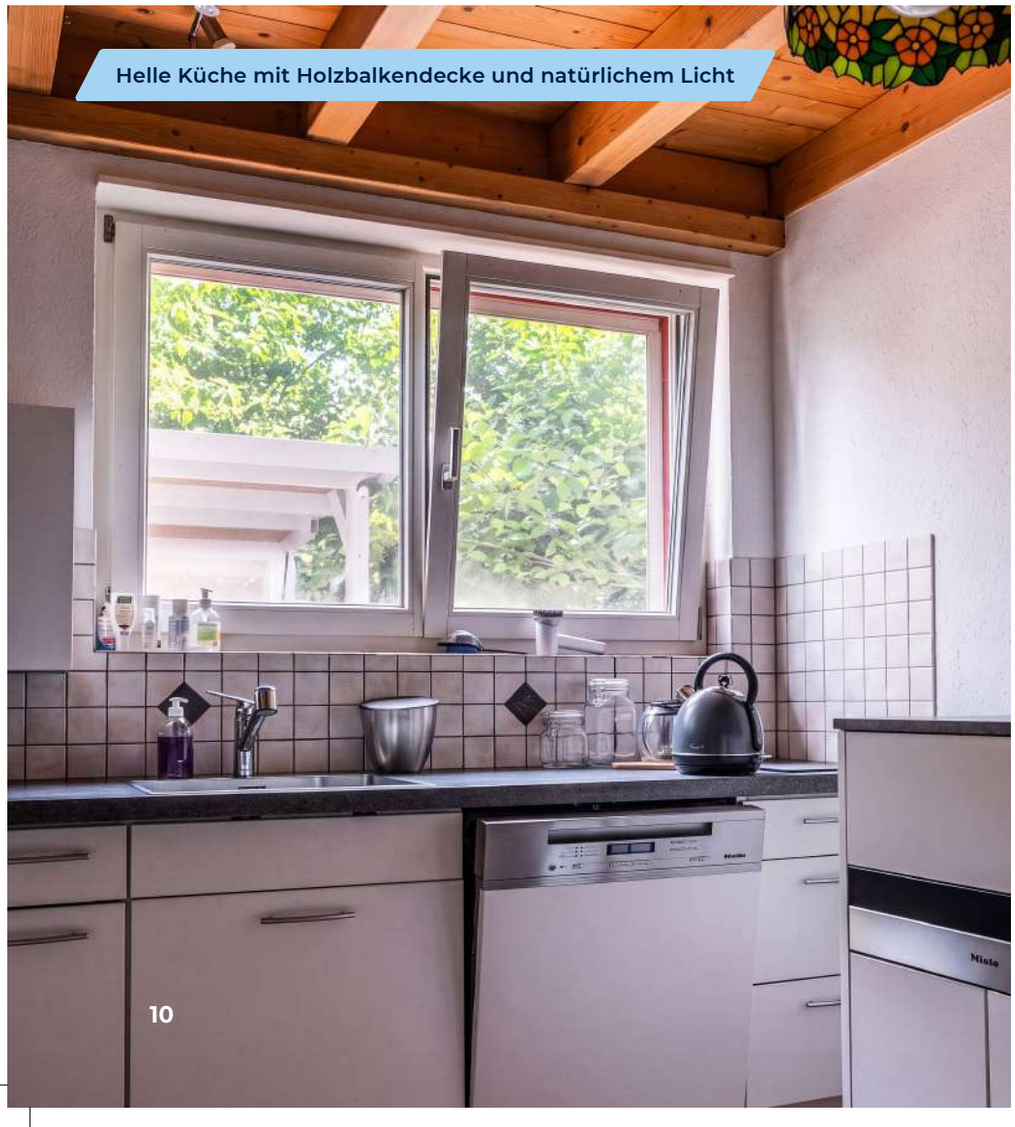
Zusammen mit dem hellen Studio ergibt sich ein rundum gelungenes, sofort vermietbares Ensemble.

- Schönes Studio mit Möglichkeit für B&B Studio oder als Ferienwohnung
- Modern eingerichtetes Badezimmer mit allen Extras
- Schliesssystem mit Möglichkeit zum Automatischen -Einlassen





Moderne Küche mit hochwertigen Miele-Geräten



Helle Küche mit Holzbalkendecke und natürlichem Licht

Moderne Küche mit hochwertiger Ausstattung

Die Küche im Erdgeschoss überzeugt durch eine gute Raumaufteilung und eine moderne, funktionale Ausstattung.

Die hochwertigen Miele-Geräte sorgen für Langlebigkeit und Komfort. Mit viel Stauraum, zeitloser Optik und grossem Fenster wirkt die Küche hell und einladend — ideal zum Kochen und Wohlfühlen.



Geräumiger Wohnbereich mit Terracotta-Boden



Praktisch und wohnlich

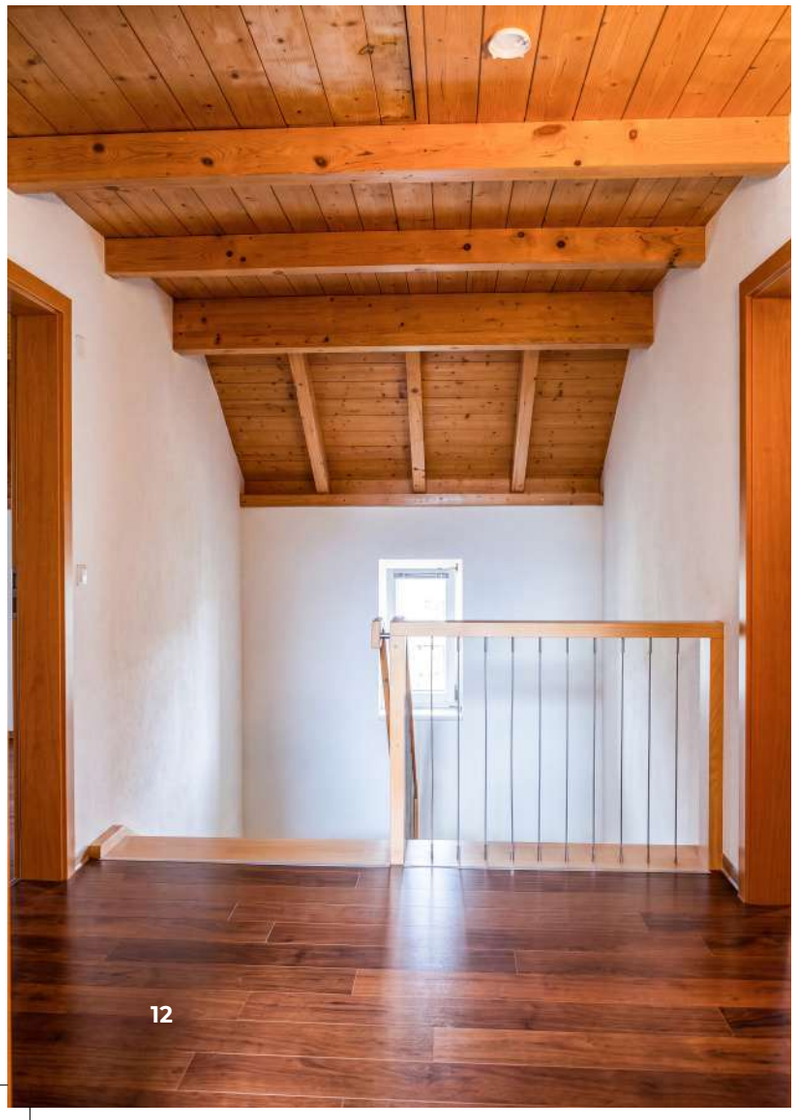
Zum Objekt gehören weitere helle Räume mit Terracotta-Boden und charmanten Holzbalkendecken.

Die gut durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Gesamtausstattung schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die direkte Anbindung an die Küche und den Eingangsbereich macht das Erdgeschoss besonders nutzerfreundlich.



Offener Zugang zum Treppenhaus und weiteren Räumen

Heller Dachgeschossraum mit offenen Holzbalken und viel Tageslicht







Geräumiges Zimmer mit Holzschiebetüren



Holztreppe mit Tageslicht Beleuchtung

Highlights und wichtige Details

- Charmantes Dachgeschoss
- 4 Räume mit schönen Holzbalken und hellem, großzügigem Raumgefühl
- Hochwertige Holztreppe mit indirekter Beleuchtung
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Regendusche und stilvoller Gestaltung
- Ruhige, lichtdurchflutete Atmosphäre — perfekt als Schlaf- oder Gästebereich

Ein durchdachtes Obergeschoss, das Wohnqualität und Gemütlichkeit vereint.



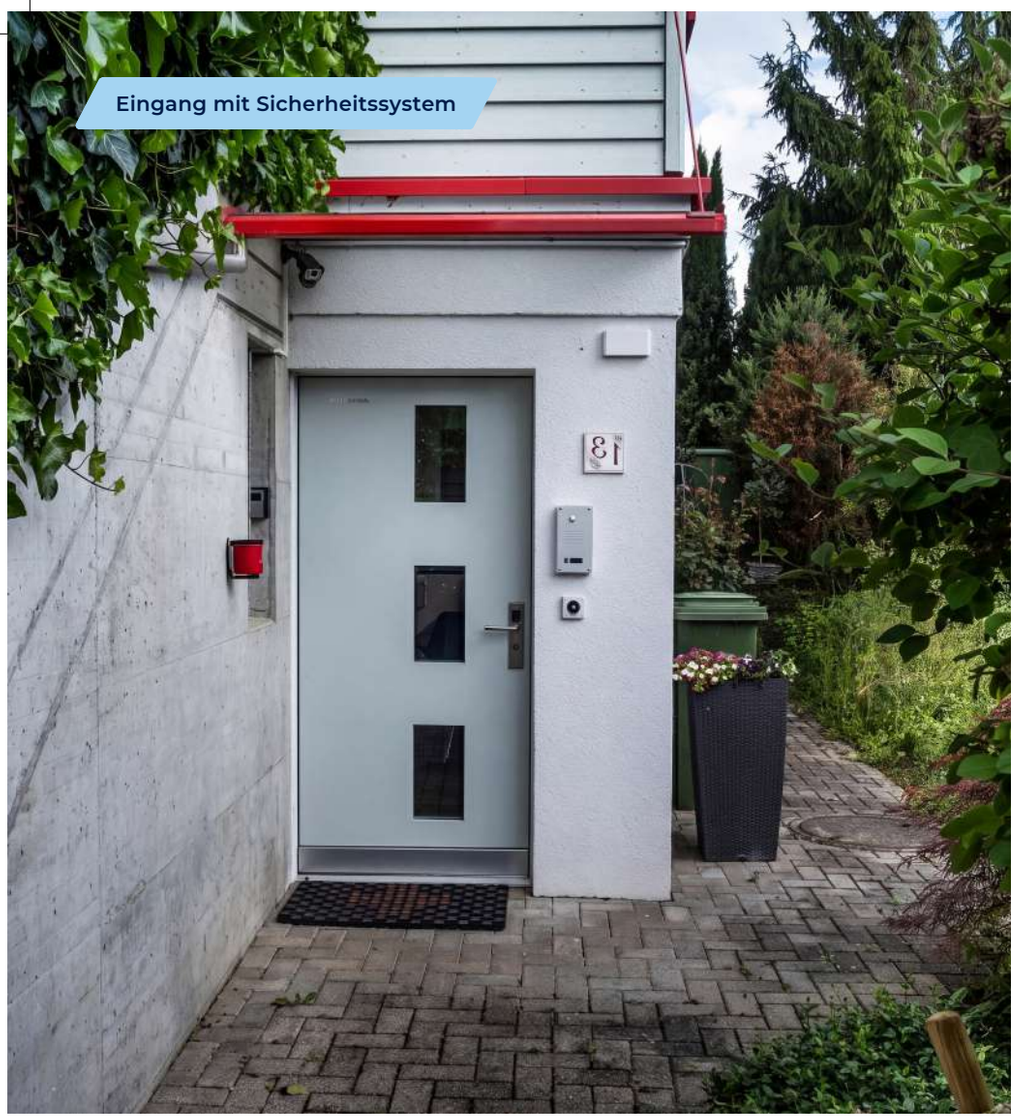






Attraktives Einfamilienhaus in sonniger Lage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine ansprechende Architektur mit roten Fensterläden und der harmonischen Einbettung in die grüne Umgebung. Das Haus verfügt über eine solide Bausubstanz und wurde laufend unterhalten. Besonders hervorzuheben ist der charmante Wintergarten im Erdgeschoss.



Eingang mit Sicherheitssystem

Eingang & Aussenbereich

Ein praktischer, überdachter Eingangsbereich sorgt für einen einladenden ersten Eindruck. Der grosszügige, sonnige Aussenbereich mit dem rot gerahmten Wintergarten bietet viel Platz zum Entspannen und Feiern. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach rundet das Gesamtpaket ab und sorgt für moderne Energieeffizienz.
Ein Haus zum Wohlfühlen — sowohl innen als auch aussen.





Spielplatz mit Schaukel und- sicher und kindgerecht gestaltet



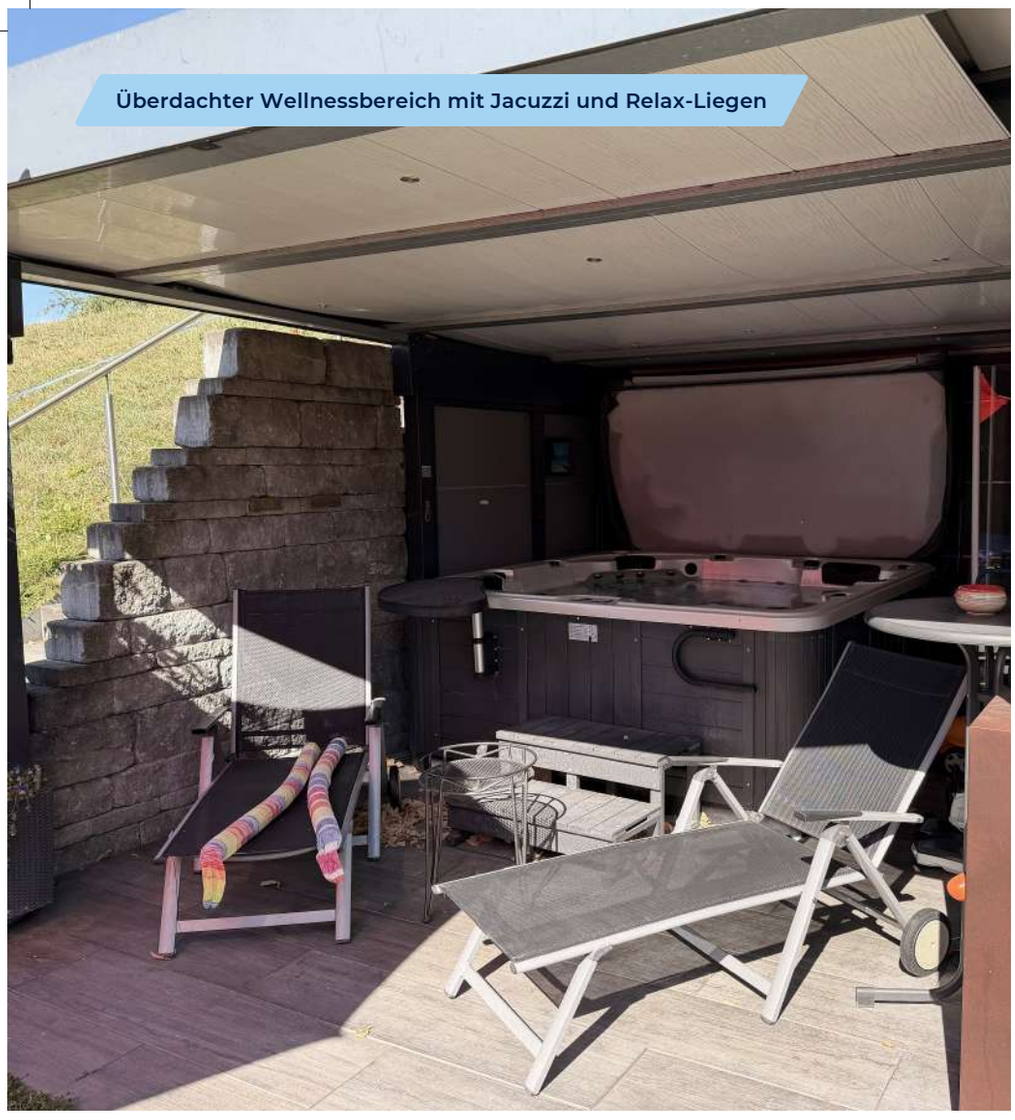
Rutsche und Klettergerüst auf fallschutzsicherem Boden

- **Sicherer Kinderspielplatz mit Schaukel und Rutsche**
- **Fallschutzboden für unbeschwertes Spielen**
- **Harmonisch in den Garten integriert**
- **Perfekte Ergänzung zum privaten Aussenbereich**

Kindgerechter Aussenbereich

Der gepflegte Spielplatz im Garten bietet Kindern einen sicheren und abwechslungsreichen Ort zum Toben und Spielen.
Mit Schaukel, Rutsche und Kletterelementen auf fallschutzsicherem Boden ist der Bereich geschützt und kann gut vom Terassenplatz eingesehen werden.

- Moderner, sicherer Spielplatz mit Sandkasten
- Direkte Anbindung an den Garten und die Terrasse
- Ideal für Familien



Überdachter Wellnessbereich mit Jacuzzi und Relax-Liegen

Überdachte Wellness-Oase mit Jakuzzi&Pool

Ein liebevoll gestalteter Aussenbereich mit Natursteinmauern, Brunnen und üppigem Grün schafft eine harmonische Atmosphäre. Die direkte Anbindung an die offene Landschaft und die unverbaute Sicht machen diesen Ort besonders reizvoll.

Besonders hervorzuheben ist die überdachte Wellness-Zone mit Jacuzzi sowie der grosse Pool und die sonnige Terrasse mit Sitzplätzen. Perfekt für alle, die Naturverbundenheit, Privatsphäre und hohe Lebensqualität schätzen.



Modernes Einfamilienhaus mit Weitblick

Technisch auf dem neuesten Stand

Das freistehende Objekt profitiert von seiner ruhigen Alleinlage und einer modernen Haustechnik. Die Luft-Wärmepumpe sorgt für effizientes und nachhaltiges Heizen.

- Moderne Haustechnik mit Luft-Wärme-pumpe
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Freistehende Lage mit unverbaubarem Ausblick



-Ruhige Alleinlage mit freiem Blick ins Grüne

-Moderne Haustechnik und Wärmepumpe

-Gute Energieeffizienz dank Photovoltaik

-Solides, gepflegtes Einfamilienhaus in attraktiver Lage

Zusammen-fassung:

Sie erwerben zu einem Kaufpreis von CHF 1'300'000 ein solides, modernes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand mit unverbaubarem Weitblick. Das Objekt ist ab dem ersten Tag voll vermietet an die bisherigen Eigentümer, die als langfristige und zuverlässige Mieter bleiben. Diese Konstruktion bietet Ihnen:

- Sofortigen Cashflow
- Geringes Leerstandsrisiko
- Hohe Werthaltigkeit durch gute Lage und laufende Investitionen

Eine attraktive Gelegenheit für einen Investor, der auf Substanz, Stabilität und moderate Rendite setzt.

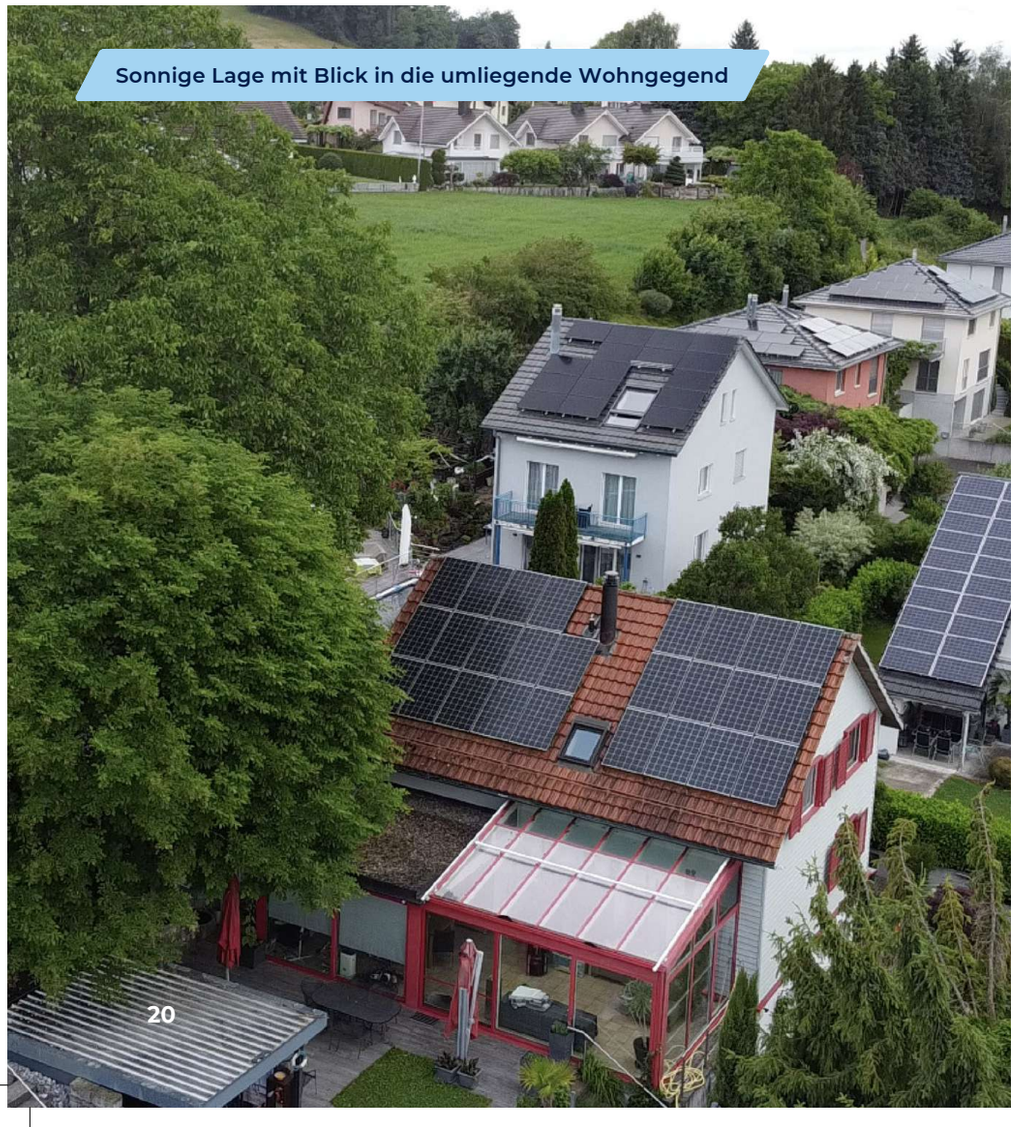


Luftaufnahme oberhalb des freistehenden Haus

Attraktives Einfamilienhaus mit Solaranlage



Sonnige Lage mit Blick in die umliegende Wohngegend



Highlights

- Direkte Grenze zur Landwirtschaftszone mit unverbaubarem Weitblick
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Bodensee in nur 30 min. erreichbar
- Vielfältige Naherholungsgebiete
- Familiäres, ruhiges Wohnquartier mit hoher Lebensqualität
- Starke und anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Region
- Positiver Preistrend im Thurgauer Immobilienmarkt



Charmanter Natursteinbrunnen mit ganzjährigem Quellwasser

Fazit:

Eine zukunftssichere, gut gepflegte Immobilie in einer attraktiven, lebenswerten Region mit hohem Freizeitwert, stabiler Mietnachfrage und guten langfristigen Wertsteigerungsperspektiven.



Unverbaubare Aussicht ins Grüne und auf die Landschaft rund um Sirnach

INVESTITIONSOBJEKT: ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS MIT STABILER MIETERNUTZUNG

VERKAUF MIT LEBENSLANGEM WOHNRECHT — SOFORT VERMIETET UND CASHFLOW-STABIL

OBJEKT AUF EINEN BLICK:

BAUJAHR: 1997 |
GRUNDSTÜCK: 622 M²
WOHNFLÄCHE: CA. 218 M² + BEHEIZTER WINTERGARTEN CA. 40 M²
ZIMMER: 7 ZIMMER + SEPARATES B&B-STUDIO IM EG
BESONDERHEITEN: BEHEIZTER AUSSENPOOL, PHOTOVOLTAIKANLAGE, CHEMINÉE, 2 TIEFGARAGENPLÄTZE
ENERGIE: LUFT-WÄRMEPUMPE (2023), SEHR GUTE DÄMMUNG
ZUSTAND: UMFASSEND MODERNISIERT UND GEPFLEGT

Highlights für Sie als Investor

Investitionsobjekt:
Attraktives Einfamilienhaus mit stabiler Mieternutzung

Lage & Attraktivität
Das Objekt liegt in ruhiger, familiärer Wohnlage in Sirnach und grenzt direkt an die Landwirtschaftszone. Dadurch ergibt sich eine unverbaubare Weitsicht ins Grüne und über die Hügel. Gute Anbindung Richtung Winterthur und St. Gallen.

Wertsteigernde Investitionen der letzten Jahre

- Wärmepumpe 2023
- Ausbau Studio 2019
- Waschküche & B&B Studio 2019
- Komplette Küchenrenovation inkl. Miele-Geräte 2018
- Bäder-Renovation 2018
- Garteninvestitionen (Pavillon mit Whirlpool, Gartenhaus, Treppen & Geländer)
- Fenster & Zargen (Metall) ersetzt

Gebäudeversicherungswert (Neuwert): CHF 916'000

Investment-Highlights für Sie als Investor

- Sofort vermietet: Das Objekt wird voll vermietet übergeben. Die bisherigen Eigentümer bleiben als langfristige, solvente Mieter im Haus.
- Kaufpreis: CHF 1'300'000
- Attraktives Renditepotenzial:Marktmiete für 7-Zimmer-Haus in Sirnach: ca. CHF 3'100 — 3'300 / Monat. Bei Marktmiete ergibt sich eine Netto-Rendite von ca. 1,7 — 1,9 % (bei Kaufpreis CHF 1'300'000)
- Hoher Substanzwert und sehr gute Bausubstanz durch laufende Instandhaltung.

Werthaltige Immobilie mit sofortigem Ertrag.

Gute Lage, moderne Technik, solvente Langzeitmieter — ideal für Investoren.



Sirnach TG

Attraktives Renditeobjekt in idealer Lage

Das Objekt liegt im ruhigen und gefragten Wohnquartier Im Brüel in Sirnach. Es handelt sich um ein etabliertes, familiäres Quartier, das durch eine angenehme Mischung aus dörflichem Charme, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur überzeugt.

Hervorragende Verkehrsanbindung. Der Autobahnanschluss A1 (Münchwilen/Sirnach) ist nur ca. 1,5 km entfernt. Zürich erreicht man in rund 30 Minuten, St. Gallen in ca. 20 Minuten und Wil SG in ca. 10 Minuten. Der öffentliche Verkehr ist sehr gut ausgebaut.

Sirnach ist eine dynamische Gemeinde im Bezirk Münchwilen mit über 8'300 Einwohnern. Das Quartier profitiert von der Nähe zum Dorfkern, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Lebensqualität. Besonders wertvoll ist die direkte Grenze zur Landwirtschaftszone, die einen unverbaubaren, schönen Weitblick ins Grüne und über die Hügellandschaft bietet.

Zusätzlich punktet die Region mit attraktiven Naherholungsgebieten: Der Bodensee ist in nur ca. 25—30 Minuten erreichbar, ebenso wie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten am See, in den umliegenden Wäldern und auf den Thurauen.

Gut gepflegtes Objekt mit sicheren Mietern

Zukunftsorientierte Entwicklung und steigende Mietnachfrage

Sirnach positioniert sich zunehmend als attraktiver Wohn- und Lebensstandort im südlichen Kanton Thurgau.
Die Kombination aus ruhiger Lage, exzellenter Erreichbarkeit der grossen Zentren und deutlich günstigeren Lebenshaltungskosten im Vergleich zu Zürich oder St. Gallen sorgt für eine kontinuierliche Zuwanderung — vor allem von Familien und Pendlerinnen.

Die Region profitiert von einer soliden wirtschaftlichen Basis, gezielten Infrastrukturinvestitionen und einer positiven demografischen Entwicklung. Im Kanton Thurgau sind die Mietpreise in den letzten Jahren spürbar gestiegen, und der Aufwärtstrend hält an. Besonders Einfamilienhäuser in guten Lagen mit unverbaubarer Aussicht und hohem Freizeitwert bleiben stark nachgefragt.

Dieses Objekt wird voll vermietet übergeben. Die bisherigen Eigentümer bleiben als langfristige, solvente Mieter im Haus. Dadurch entsteht für den Investor ab dem ersten Tag ein stabiler Cashflow bei sehr geringem Aufwand und minimalem Leerstandsrisiko.

Ideale Lage in Sirnach

Ruhiges Wohnquartier mit unverbaubarem Weitblick, sehr guter Verkehrsanbindung und attraktiven Naherholungsgebieten — ideal für langfristige Wertstabilität und stabile Nachfrage.

Beispiel für Renditeberechnung

Renditeübersicht

EFH Im Brüel 13, 8370 Sirnach

Verkauf mit gleichbleibender Eigennutzung · Festmietverhältnis · Stand Oktober 2026

~4.0%

Netto-Rendite
bei vereinbarter Festmiete von CHF 4'500/Monat

Kaufpreis: CHF 1'300'000 · Versicherungswert (Neuwert): CHF 916'000

Kennzahl	Vereinbart (Festmiete)	Marktmiete tief	Marktmiete hoch
Monatsmiete (CHF)	4'500	3'100	3'300
Jahresmiete (CHF)	54'000	37'200	39'600
Brutto-Rendite	4.15%	2.86%	3.05%
Kosten p.a. (CHF)	2'150	2'150	2'150
Netto-Ertrag (CHF)	51'850	35'050	37'450
Netto-Rendite	**3.99%**	**2.70%**	**2.88%**

Annahmen & Grundlagen (offengelegt)

- Instandhaltungsrückstellung bewusst tief (0.1 % des Kaufpreises): Objekt 2015–2026 umfassend saniert (Fenster & Dämmung 2015, Wärmepumpe 2023, Küche/Bäder 2017/18, Garten/Pool 2024–2026) – kein Sanierungsstau.
- Gebäudeversicherung CHF 350/Jahr (Police GVTG 2026), Verwaltung CHF 500/Jahr (Eigenverwaltung).
- Leerstandsrisiko 0 %: Festmietverhältnis mit dem langjährig ansässigen Eigennutzer – keine Wiedervermietung nötig.
- Marktmiete-Spalten (tief/hoch) als Referenz: ortsübliche Miete 7-Zimmer-Haus Sirnach; die vereinbarte Festmiete liegt bewusst darüber (gesicherter Premium-Ertrag).
- Steuern (Einkommen/Vermögen des Investors) nicht enthalten.

Renditepotenzial:

Die vorliegende Beispiel Berechnung zeigt ein **realistisches** und **attraktives Ertragspotenzial** dieses Objekts.
Bei Vollvermietung zu Marktmiete ergibt sich eine solide Netto-Rendite bei gleichzeitig hoher Wert-haltigkeit durch die sehr gute Substanz, die laufenden Investitionen und die unverbaubare Lage.
Das Objekt eignet sich hervorragend für Investoren, die Wert auf sorgenfreie Stabilität, langfristigen Cashflow und regionale Wertsteigerung legen.



UG Entré, B&B Wohnung, Waschküche und grosser Kellerraum

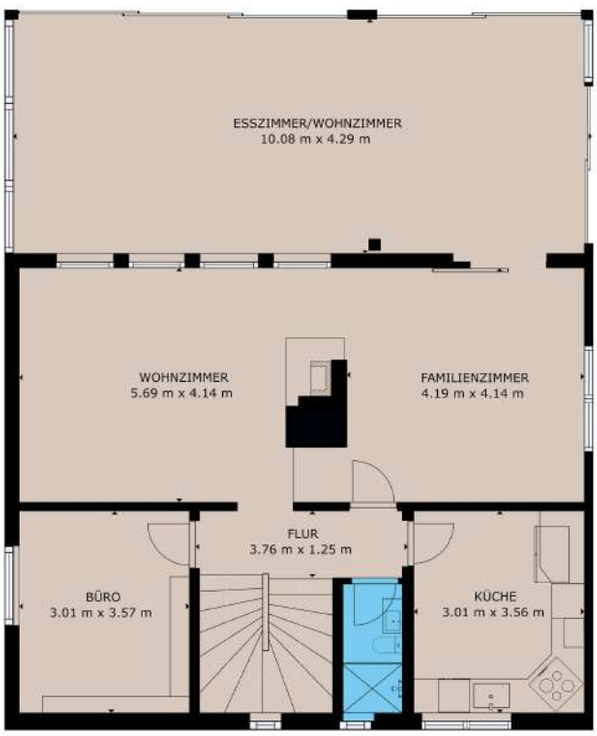
STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 77.02 m² , STOCKWERK 2: 125.03 m² , STOCKWERK 3: 81.54 m²
INSGESAMT: 283.59 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

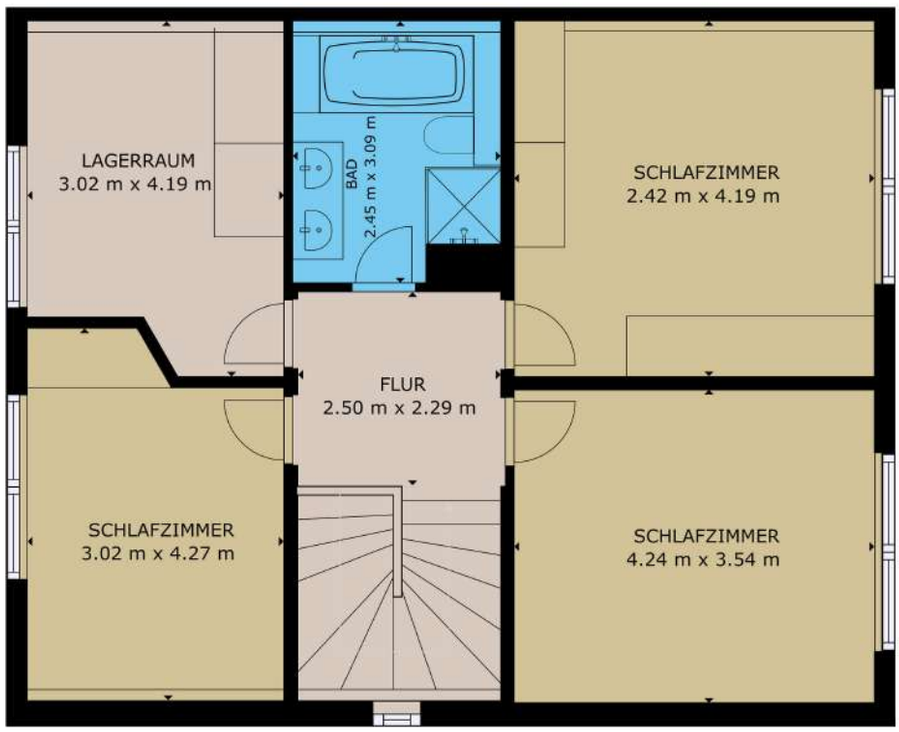
Weitere Grundrisse

Hier sehen Sie den Grundriss des Erdgeschoss und Obergeschoss



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 77.02 m² , STOCKWERK 2: 125.03 m² , STOCKWERK 3: 81.54 m²
INSGESAMT: 283.59 m²

Matterport



Vier Räume und ein Badezimmer im OG

STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 77.02 m² , STOCKWERK 2: 125.03 m² , STOCKWERK 3: 81.54 m²
INSGESAMT: 283.59 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Ort	Sirnach TG
Kanton	Thurgau
Land	Schweiz
Objektart	EFH
Objekttyp	Renditeobjekt
Anz. Etagen	3
Einliegerwohnung	1
Unterkellert	Vollständig
Baujahr	1997
Zustand	Aktuell
Verfügbar ab	01.06.2026
Vermietet	Ja

FLÄCHEN

Wohnfläche	218 m²
Grundstücksfl.	622 m²
Anz. Zimmer	7
Anz. Schlafzimmer	3
Anz. Badezimmer	3
Entf. Kindergarten	0.3 km
Entf. Primarschule	0.4 km
Entf. Sekundarschule	0.4 km
Entf. Autobahn	1,7 km
Entf. Zentrum	2 km
Entf. Einkaufen	0.7 km

ENERGIEINFORMATIONEN

wesentlicher Energieträger	Luft
Heizungsart	Wärmepumpe Luft
Befeuerung	Kamin in der Stube

Haustechnik ist auf neustem Stand

AUSSTATTUNG

Summe Anz. Stellplätze	4
Anz. Aussenstellplatz Besucher	2
Anz. Tiefgarage	2
Möbliert	ja

Terrasse	ja
Wintergarten	ja
Aussen Pool	ja
Jacuzzi	ja

STARTPREIS CHF 1300000

Dieses Rendite Objekt zum Attraktiven Preis

REMAX ReMax Rapperswil-Jona
Wir unterstützen Sie gerne.
Mit uns finden Sie schneller die passende Immobilie.



Unser Service für Sie:

- Persönliche Beratung zur Immobiliensuche
- Exklusiver Zugriff auf Immobilien-Angebote aus dem gesamten REMAX-Netzwerk
- Beratung bei virtuellen & persönlichen Besichtigungen
- Professionelle Unterstützung bei der Abwicklung
- Kontakt zu Finanzierungspartnern
- Transparenz während des gesamten Prozesses
- Begleitung bis zur Immobilien-Übernahme

Wir sind gerne Ihr Partner bei der Immobiliensuche.

KONTAKTIEREN SIE UNS NOCH HEUTE!

Antares Smago

Dipl. Immobilien Makler

M +41 77 495 88 00
@ antares.smago@remax.ch

Smago Immobilien

Allmeindstrasse 32
8645 Rapperswil- Jona
E Antares.Smago@remax.ch
www.Smago-Immobilien.ch



REMAX
Rapperswil-Jona

D-RMC-01032183_00001