



Untere Bahnhofstrasse 28, 8580 Amriswil, Schweiz

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



Auszug per 08.05.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 980'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
185 m²



Zimmer
8½



Baujahr
1799



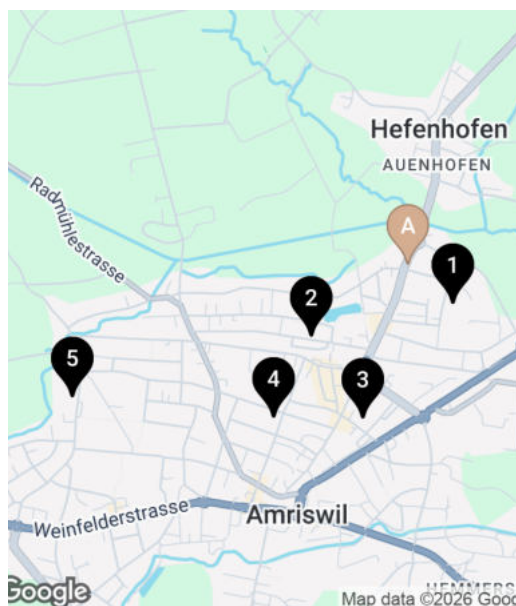
Referenz-Nr.
SG.00.2026.04




Inhaltsverzeichnis

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

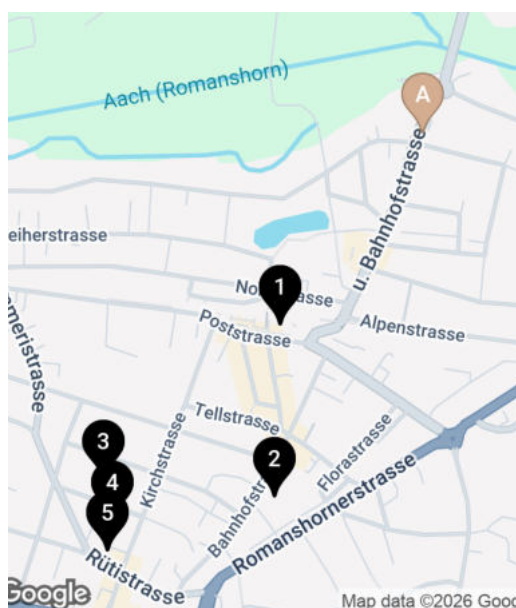
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



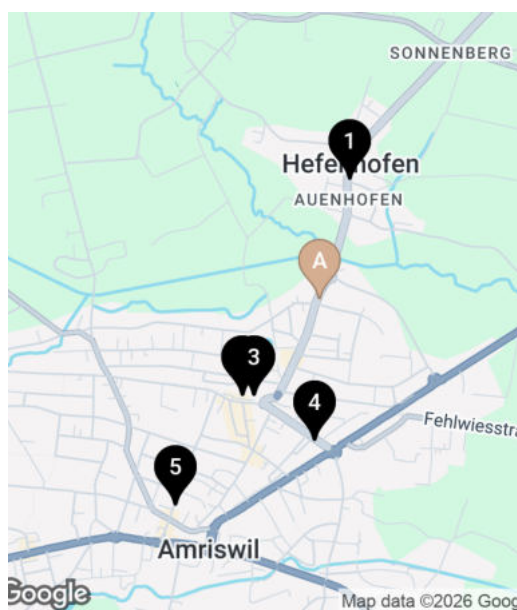
			
1. Kindergarten Hölzli, Amriswil 300 m	3'	1'	1'
2. Schulhaus Nordstrasse, Amriswil 600 m	6'	2'	2'
3. Kindergarten Park, Amriswil 800 m	8'	3'	2'
4. Schule Kirchstrasse, Amriswil 950 m	9'	4'	2'
5. Sekundarschule Egelmoos, Amriswil 1.7 km	17'	5'	3'




Einkauf



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

Öffentlicher Verkehr



			
1. Bushaltestelle Auenhofen, Hefenhofen 500 m	5'	3'	1'
2. Hauptbahnhof Amriswil 550 m	5'	3'	1'
3. Bushaltestelle Hauptbahnhof, Amriswil 550 m	5'	3'	1'
4. Bushaltestelle Säntisstrasse, Amriswil 750 m	7'	4'	2'
5. Bushaltestelle Kirchstrasse, Amriswil 1000 m	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 pfelgeleichte 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 m²

Nettowohnfläche
165 m²

Grundstücksfläche
155 m²

Gebäudevolumen
835 m³

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



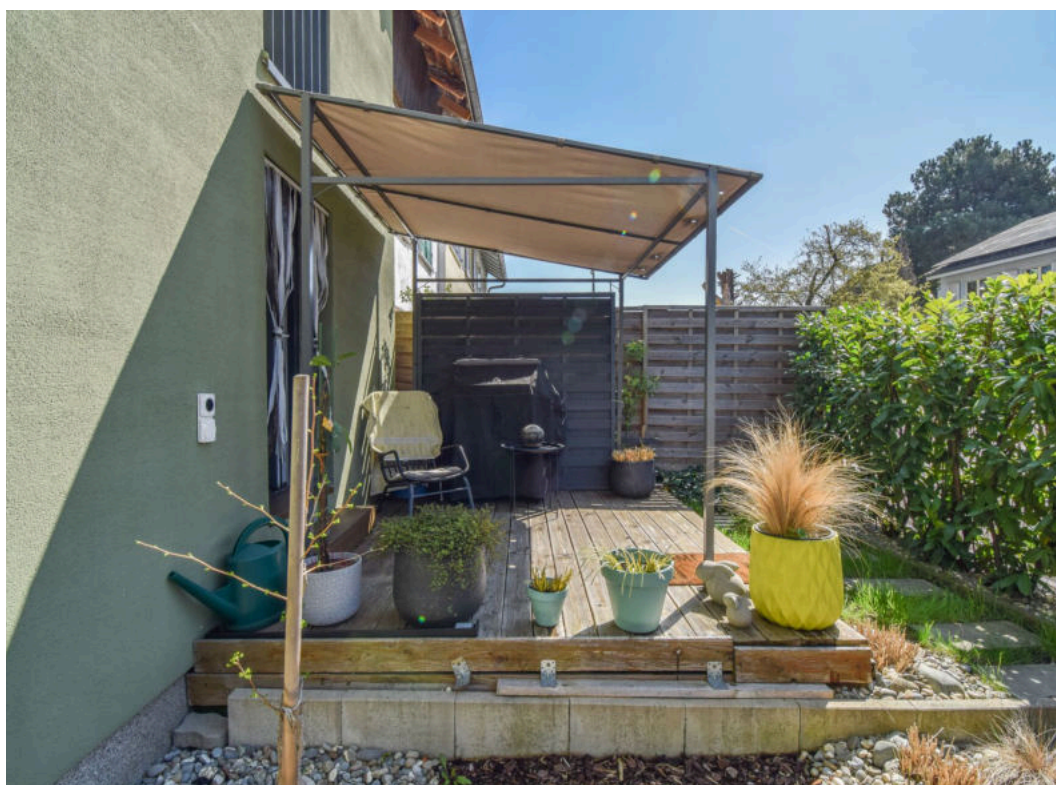
Badezimmer Dachgeschoss



Sitzplatz



Sitzplatz



Dokumente

Erdgeschoss



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 m², Wohnhaus Vers.Nr. 061.707, Untere Bahnhofstrasse 28 [93 m²]
Gartenanlage [62 m²]

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.

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

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

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

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau

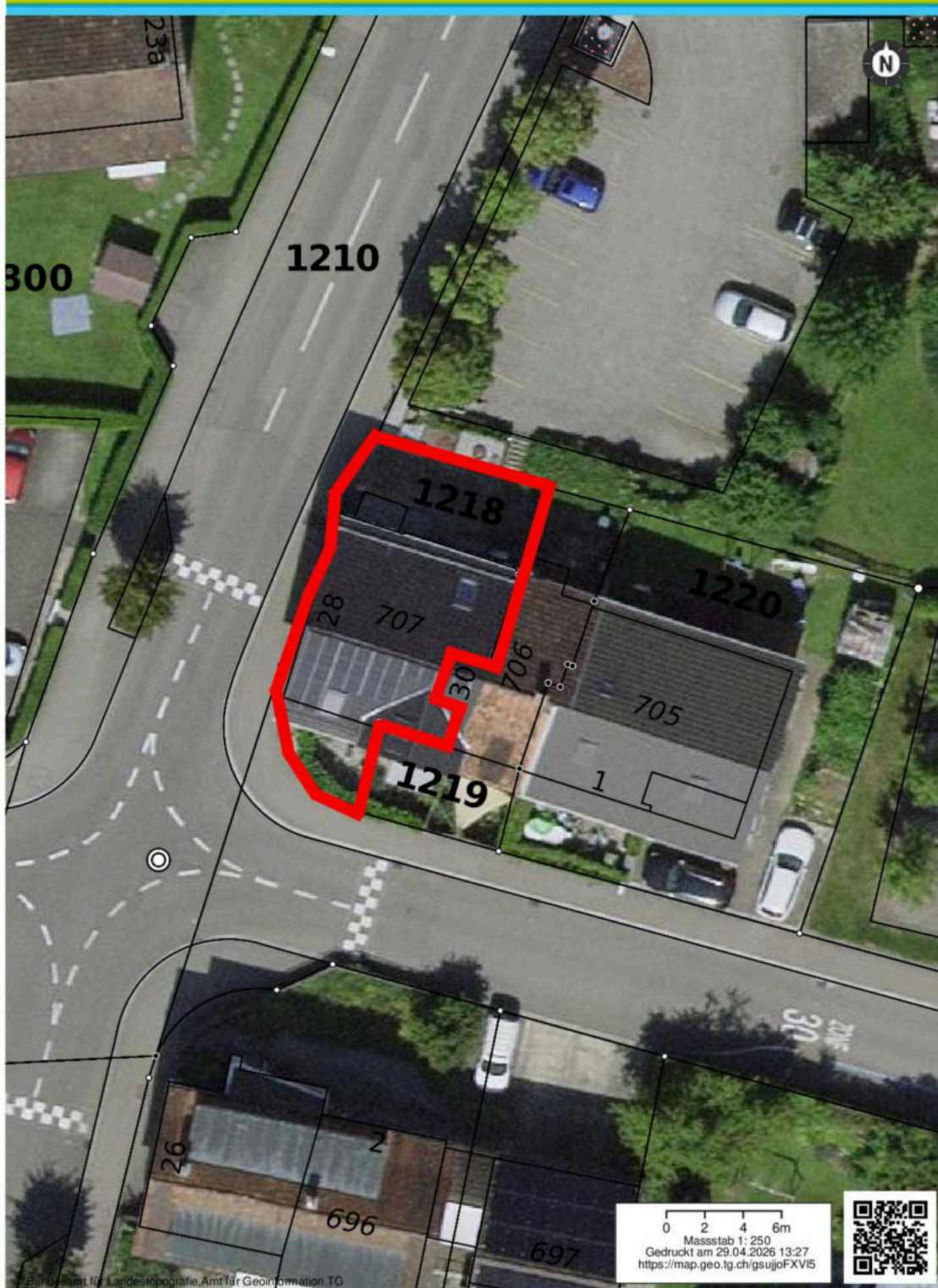
Milos Daniel
Direktor

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

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
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 17'771	CHF 1'481

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

Amriswil, 06.05.2026; Simon Gürkan



Finanzierungsmodell



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 -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 7'115	CHF 593

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

Amriswil, 06.05.2026; Simon Gürkan

Kontakt

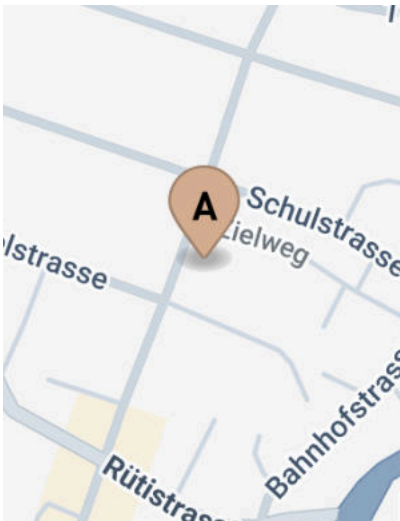


Ihre Ansprechperson

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.