

zentral gelegene, helle 2½ Z.-Eigentumswohnung,  
Cheminée, grosse Terrasse, barrierefrei mit Lift erreichbar,  
an der Weinfelderstrasse 17 in 8580 Amriswil TG

**Amriswil**

Mit dem Wasserschloss Hagenwil oder dem Naturschutzgebiet Hudelmoos beheimatet Amriswil beliebte Ausflugsziele im Grünen. Und doch ist die Stadt mit ihrer zentralen Lage auch ein Ostschweizer Verkehrsknotenpunkt. In 10 Minuten ist man am Bodensee, in 20 Minuten in der Stadt St.Gallen.

Nebst der zentralen Lage sind das kulturelle Angebot, die Einkaufsmöglichkeiten und die Sport-Infrastruktur die Stärken von Amriswil. Von Fachgeschäften an der Bahnhofstrasse über diverse Grossverteiler bis zum weitherum bekannten Einkaufszentrum findet sich alles, was das Konsumenten-Herz begehrt.

**Wohneigentum zu attraktivem Preis**

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und ist mit dem Lift erreichbar. Die praktische Küche ist mit allen Standardgeräten ausgestattet und gegen den Wohnraum abgegrenzt.

Das Wohn-/Esszimmer mit der grossen Fensterfront ist hell und einladend. Ein Cheminée sorgt in den Wintermonaten für eine wohlige Wärme. Auf der grossen Terrasse können Sie die Sonne von früh bis spät geniessen. Hinter der Küche liegen die Nasszelle mit Badewanne, Lavabo und WC und das Schlafzimmer.

Die Wohnung ist gepflegt und nach einer Pinselrenovation sofort bezugsbereit.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Vielleicht können Sie sich schon bald stolzer Besitzer einer Eigentumswohnung nennen.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Amriswil TG

## Kultur, Sport, Einkaufen - und Amriswil ist mittendrin

Mit dem Wasserschloss Hagenwil oder dem Naturschutzgebiet Hudelmoos beheimatet Amriswil beliebte Ausflugsziele im Grünen. Und doch ist die Stadt mit ihrer zentralen Lage auch ein Ostschweizer Verkehrsknotenpunkt. In 10 Minuten ist man am Bodensee, in 20 Minuten in der Stadt St.Gallen. Nur wenig länger dauert die Fahrt nach Deutschland oder Österreich. Und dank dem hervorragenden ÖV-Angebot für Fern- wie Nahverkehr (Autokurse Oberthurgau, Stadt-Taxi) befindet man sich nach einer Stunde Fahrzeit bereits mitten in Zürich.

## Aufstrebende Stadt

In den vergangenen Jahren ist in Amriswil viel neuer, attraktiver und doch erschwinglicher Wohnraum entstanden. Die Bevölkerungszahl ist rasant gestiegen. Per Ende 2018 lag sie bei 13'460.

## Amriswil - Leben mit Kultur

Nebst der zentralen Lage sind das kulturelle Angebot, die Einkaufsmöglichkeiten und die Sport-Infrastruktur die Stärken von Amriswil. Von den charmanten, mit Herzblut betriebenen Fachgeschäften an der Bahnhofstrasse

über diverse Grossverteiler bis zum weitherum bekannten Einkaufszentrum Amriville findet sich alles, was das Konsumenten-Herz begehrt.

Abends locken Kulturstätten wie das Pentorama oder das Kulturforum die Bevölkerung aus dem Haus. Der Slogan «Leben mit Kultur» wird in Amriswil grossgeschrieben. Es vergeht kaum ein Tag ohne kulturellen Event und am Wochenende hat man oft die Qual der Wahl: Konzert, Comedy oder doch lieber ab zum Sport? Insbesondere der mehrfache Schweizer Meister Volley Amriswil lockt regelmässig Hunderte von Zuschauern ins Tellenfeld und der Fussballclub wird geradezu überrannt von ballbegeisterten Kids. Viele weitere Vereine runden das breite Angebot ab.

## Der höchste Turm

Nicht zu vergessen natürlich die Schulen und Kirchen. Die Amriswiler Volksschulgemeinde gilt als modern und sozial. Dass man in Amriswil aussergewöhnlich viele uniformierte Menschen antrifft, liegt an der Polizeischule Ostschweiz, welche ihren Sitz an der Kirchstrasse hat. Stolz ist man in Amriswil ausserdem auf den evangelischen Kirchturm - mit 75 Metern der höchste im Thurgau. Quelle: www.amriswil.ch

## Entfernungen:

Kindergarten/Schulen	400 - 600 m
Einkaufen Amriville:	500 m
Schwimmbad:	750 m
Bahnhof:	900 m

## Anschlüsse:

Fahrzeit mit der Bahn nach:	
· Winterthur HB:	40 min
· St. Gallen:	30 min
· Flughafen:	50 min
· Zürich HB:	60 min

## Fahrzeit mit dem Auto nach:

· Romanshorn:	10 min
· Weinfelden:	20 min
· Kreuzlingen:	20 min
· St. Gallen:	23 min
· Winterthur:	50 min

## Steuern 2020:

Gemeindesteuer	63 %
Staatssteuer	117 %
Kath. Kirche Amriswil	19 %
Evang. Kirche Amriswil	22 %



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Baujahr 1988
- Nettowohnfläche ca 61 m<sup>2</sup>

## Bauweise / Ausbau

- Massivmauerwerk
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Lift
- Oelheizung
- Wärmeverteilung via Radiatoren
- Fenster: Holz/Alu, 2 und 3-fach-Verglasung
- Türen: Holz natur
- Holzdecke mit Sichtbalken
- Sonnenschutz: Rollläden, handbetrieben
- Bodenbelag Wohnen/Schlafen: Parkett
- Bodenbelag Nasszellen/Küche: Platten

## Küche (Forster):

- Fronten grau
- Abdeckung Kunstharz
- Comair, Geschirrspüler, Glaskeramikerd, Kühlschrank, Abzug

## Wohnen/Essen:

- raumhohe Fensterfront mit Ausgang zum Balkon
- heller, freundlicher Raum
- Cheminée Umluft

## Flur:

- Einbauschränk

## Bad/WC mit Tageslicht:

- Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschränk, Lavabo-Unterbau

## Schlafen:

- hell, angenehme Raumhöhe

## Terrasse

- grosszügig mit Aussicht

## Erdgeschoss

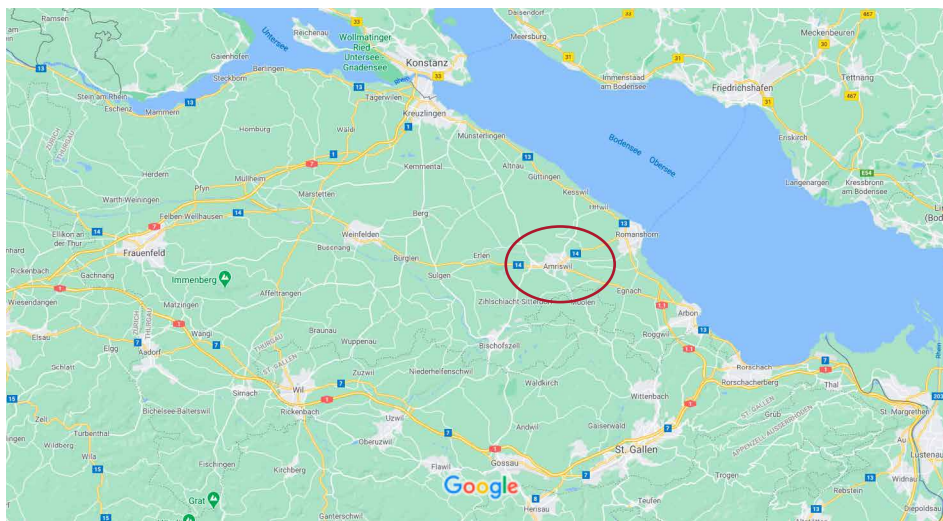
- 1 Kellerabteil Nr. 14

## zur Mitbenützung:

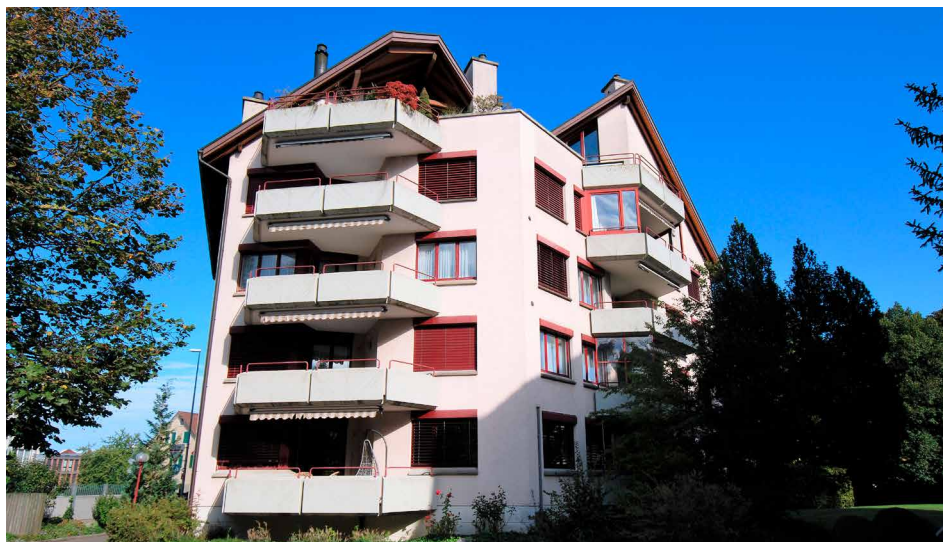
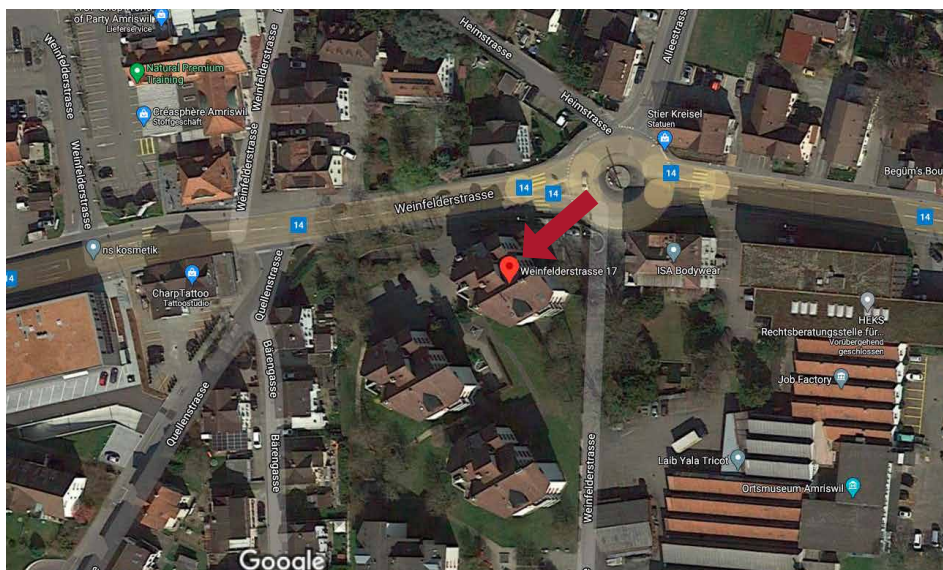
- Eingangsbereich
- 2 Waschküchen (WM/Tumbler)
- Trocknungsraum
- Veloraum

## Tiefgarage

- 1 Tiefgaragenplatz Nr. 39



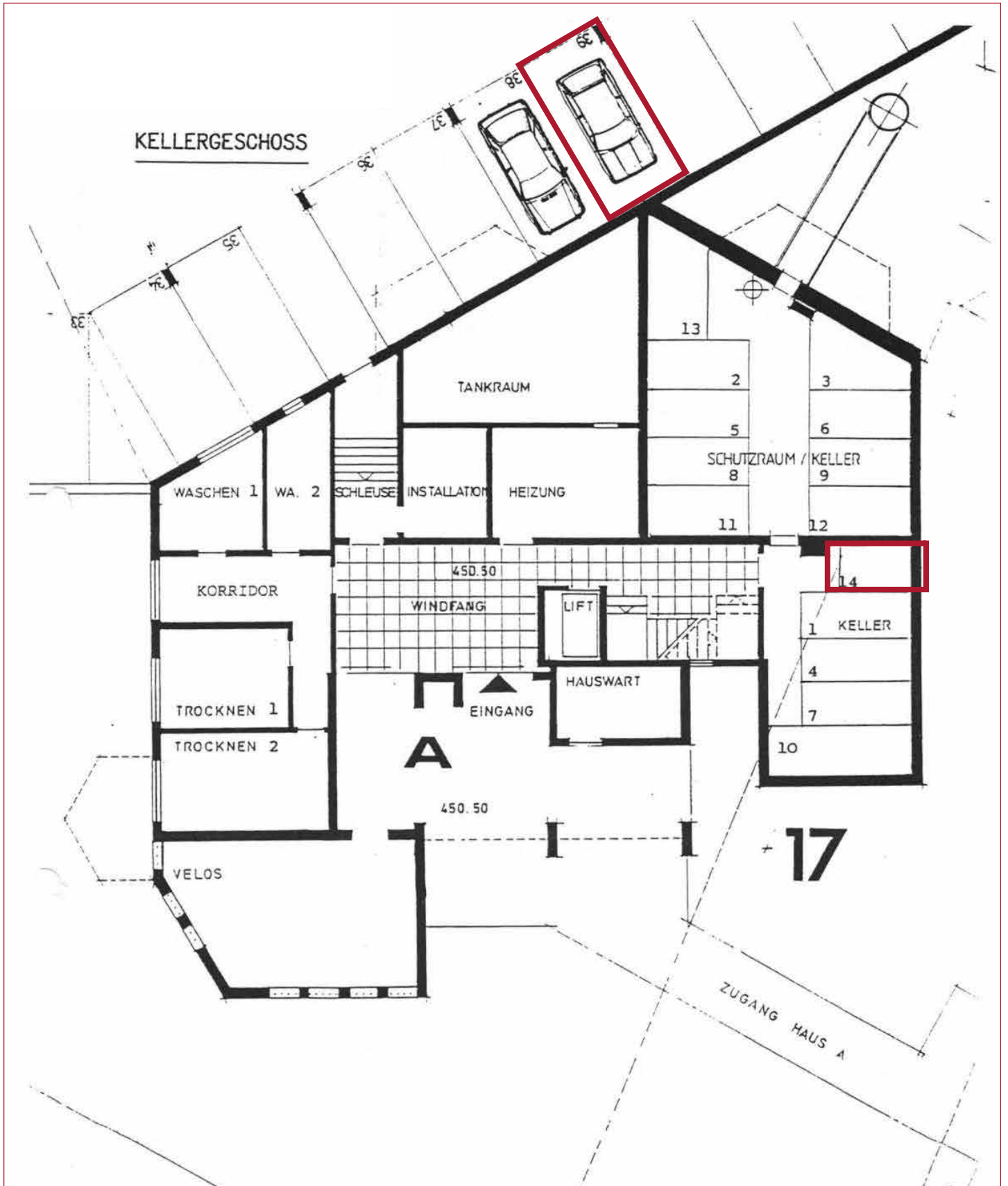
Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 5 km



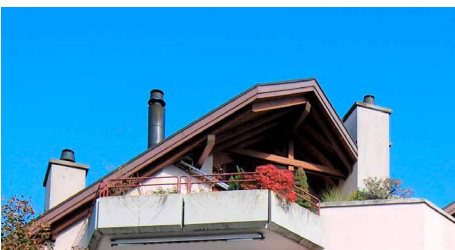
# Grundriss Wohnung



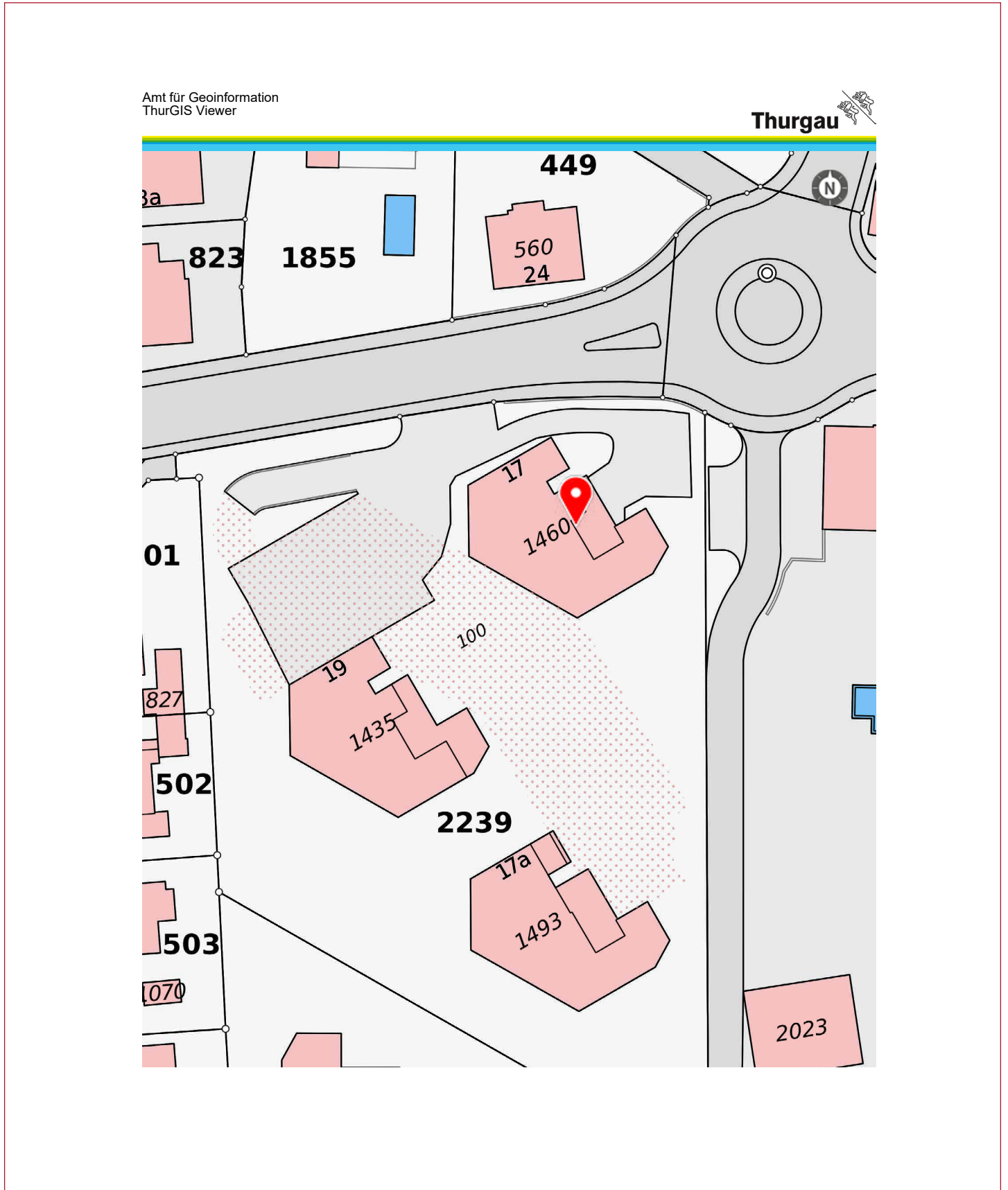
# Grundriss Erdgeschoss / Garagen



# Impressionen



# Katasterplan



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon

Arbon



## Grundbuchauszug

### Grundbuch Amriswil

1. **Stockwerkeigentum Nr. S612**  
14/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2239  
  
mit Sonderrecht an der 1 1/2-Zimmerwohnung Nr. 14 im Dachgeschoss rechts,
  
2. **Miteigentumsanteil Nr. M679**  
1/48 Miteigentum an Grundstück Nr. S640  
  
mit Autoabstellplatz Nr. 39 in der Tiefgarage  
Weinfelderstrasse

### Erwerbstitel

Kauf 28.09.1994 Beleg 766d

### Anmerkungen

1978.d461 Reglement der Miteigentümer-Gemeinschaft  
04.09.1990 Beleg 554d

### Vormerkungen

733.d461 Sonstige Vormerkung  
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes  
04.09.1990 Beleg 554d

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine



# Grundbuchauszug

## Stammgrundstück zu Nr. S612, S640

### Grundbuch Amriswil

#### Liegenschaft Nr. 2239

Plan Nr. 6, Amriswil

5'329 m<sup>2</sup>

Tiefgarage Vers.Nr. 061.100 (unterirdisch) [1'397 m<sup>2</sup>]  
Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 061.1493, Weinfelderstrasse 17a [365 m<sup>2</sup>]  
Mehrfamilienhaus Arztpraxis Vers.Nr. 061.1460, Weinfelderstrasse 17 [366 m<sup>2</sup>]  
Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 061.1435, Weinfelderstrasse 19 [365 m<sup>2</sup>]  
übrige befestigte Fläche [887 m<sup>2</sup>], Gartenanlage [3'346 m<sup>2</sup>]

#### Anmerkungen

1772.d461 Stockwerkeigentumsanteile verpfändet  
04.09.1990 Beleg 553d

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

B303A.d461 Last: Durchleitungsrecht für Hochspannungs-Kabelleitungen  
zugunsten Regio Energie Amriswil (REA), UID: CHE-302.980.93:  
mit Sitz in Amriswil TG, Amriswil  
02.08.1968 Beleg 303d

180.a461 Last: Recht auf Erstellung und Unterhalt einer Lärmschutzmauer  
zugunsten Staat Thurgau, UID: CHE-114.809.244, Frauenfeld  
06.03.2019 Beleg 584a

#### Grundpfandrechte

Keine

# Grundbuchauszug

## **Stammgrundstück zu Nr. M679**

### **Grundbuch Amriswil**

#### **Stockwerkeigentum Nr. S640**

96/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2239

mit Sonderrecht an der Autoeinstellhalle mit 48 Autoabstellplätzen und  
Installationsraum (Autoabstellplätze Nr. 1 - 48)  
Weinfelderstrasse

#### **Anmerkungen**

- 1961.d461 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
04.09.1990 Beleg 553d  
06.01.1993 Beleg 9d  
29.08.2000 Beleg 550d
- 1977.d461 Miteigentumsanteile verpfändet  
04.09.1990 Beleg 554d

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

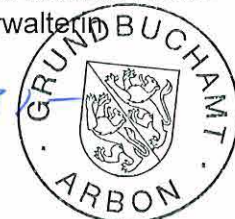
#### **Grundpfandrechte**

Keine

Arbon, 04.11.2020 / adl

Grundbuchamt und Notariat Arbon  
Die Grundbuchverwalterin

Y. Begré



# Gebäudeversicherung Wohnhaus



Gebäudeversicherung Thurgau

Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld  
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01  
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Trewim AG  
Neustrasse 18  
8590 Romanshorn

**Ihr Ansprechpartner**  
Versicherungsdienst  
052 724 90 20  
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 8. März 2017

## Police 2017

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

<b>Vers. Nr.</b>	06/1/1460	<b>Baujahr</b>	1988
<b>Gemeinde</b>	Amriswil	<b>Ortsteil</b>	Amriswil
<b>Parzellen-Nr.</b>	02239		
<b>Lage</b>	Weinfelderstrasse 17		
<b>Bezeichnung</b>	26 / Wohnhaus / Mehrfamilienhaus Arztpraxis		
<b>Eigentümer</b>	StWE-Gemeinschaft, Weinfelderstrasse 17, Amriswil		
<b>Verwalter</b>	Trewim AG, Neustrasse 18, 8590 Romanshorn		
<b>Vers. Wert</b>	CHF 3'566'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	950 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	6'110 m <sup>3</sup>
<b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>			
<b>Grundprämie für</b>	Wohngebäude		<b>CHF 0.22</b>
<b>Brandschutzabgabe</b>	(nicht stempelsteuerpflichtig)		<b>CHF 0.12</b>
<b>Schätzung vom</b>	17.05.2011 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	Claudia Campi
<b>Angebaut an</b>	06/1/100		

### Besondere Versicherungsbedingungen/Details

**Nicht versichert** - Einrichtungen Arztpraxis  
- Sonnenstoren

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

### Gebäudeversicherung Thurgau

Walter Baumgartner, lic.iur.  
Direktor

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: 2½ Zimmer-Wohnung  
5. Stockwerk / Dachgeschoss

Adresse: Weinfelderstrasse 17  
8580 Amriswil

Baujahr Wohnhaus: 1988

Kataster-Nr.: 2239  
Wertquote Wohnen: 14/1000  
Betriebskosten/Mt CHF: 270.00

### Raumaufteilung / Flächen

Entrée/Flur: 5.8 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: 34.5 m<sup>2</sup>  
Küche: 4.3 m<sup>2</sup>  
WC/Bad: 4.8 m<sup>2</sup>  
Schlafen: 11.7 m<sup>2</sup>

### Nebenflächen

Terrasse: ca. 15.0 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: ca. 8.0 m<sup>2</sup>

### Total Wohnfläche:

61.1 m<sup>2</sup>

Nebenflächen: 23.0 m<sup>2</sup>

### Total:

**84.1 m<sup>2</sup>**

### Verkaufspreis/VB CHF

**365'000.00**  
inkl. Tiefgaragenplatz CHF 15'000.00  
inkl. Erneuerungsfonds CHF: ca. 2'000.00



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**VB CHF 365'000.00** inkl. Garage CHF 15'000.00 / Erneuerungsfonds ca. 2'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer schriftlichen Finanzierungsrichtofferte (oder Bestätigung) einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die Verkäuferin behält sich das Recht über das weitere Vorgehen vor, z.B. sich über die Art der Neunutzung der Kaufinteressenten zu erkundigen, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

## **Verkaufsabwicklung**

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 10'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

## **Kaufvertrag**

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Grundstück wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

## **Kontakt**

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

## **Disclaimer**

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.