



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Kreuzlingerstrasse 146A, 8587 Oberaach, Schweiz

Grundstück mit Entwicklungspotenzial – Bestehendes nutzen oder neu bauen?



Auszug per 26.10.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Mehrfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 795'000.–



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
229 m²



Zimmer
9½



Baujahr
1811



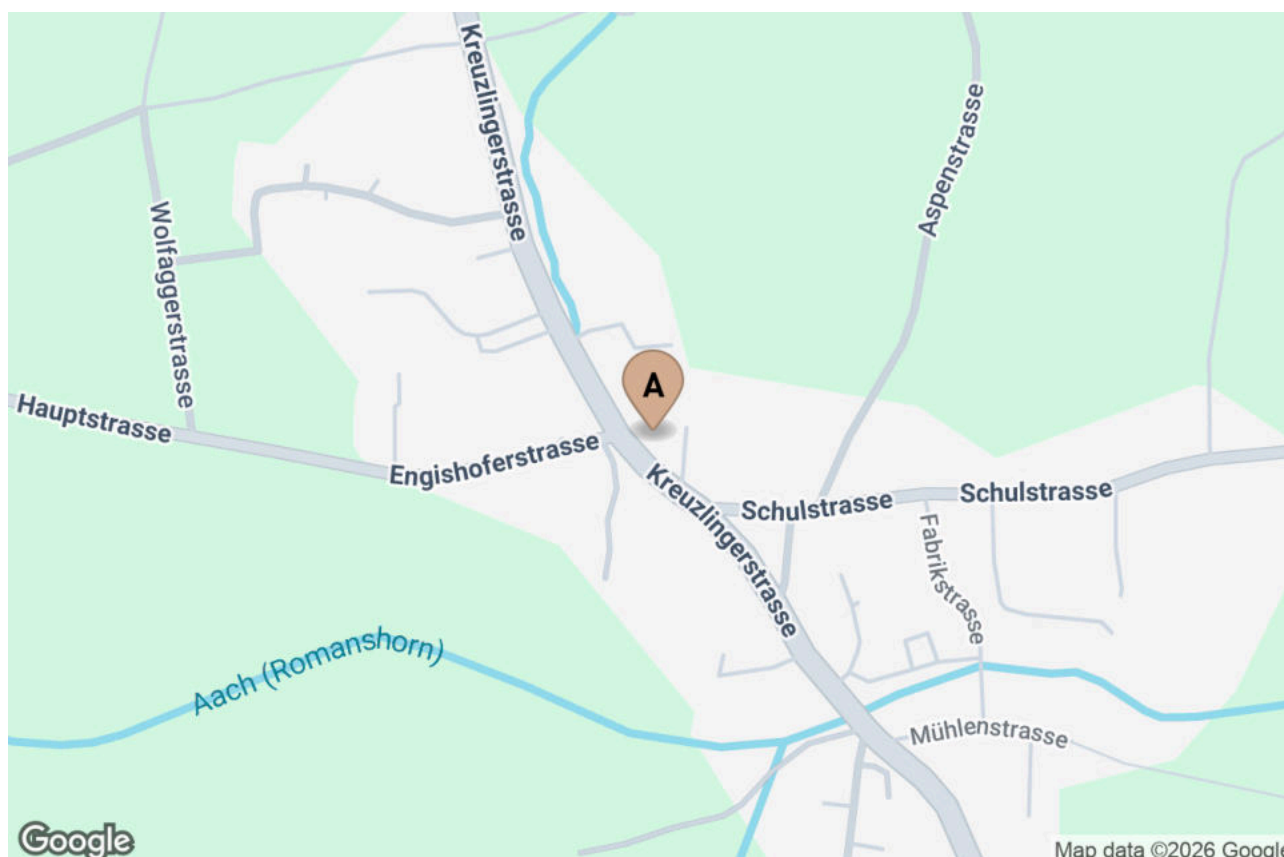
Referenz-Nr.
SG.00.2026.10

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	09
Dokumente	17
Kontakt	26



Lage



Kreuzlingerstrasse 146A, 8587 Oberaach, Schweiz

Oberaach

Oberaach ist ein Teil der Politischen Gemeinde Amriswil, nebst Hagenwil und Schocherswil. Die Gemeinde Oberaach zählt ca. 860 Einwohner. Oberaach bietet Ihnen einen Kindergarten sowie eine Primarschule.

Die Stadt Amriswil ist das moderne Dienstleistungszentrum im Oberthurgau. Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister aller Sparten, Detaillisten und KMU sowie eine sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr machen Amriswil zum regionalen Zentrum.

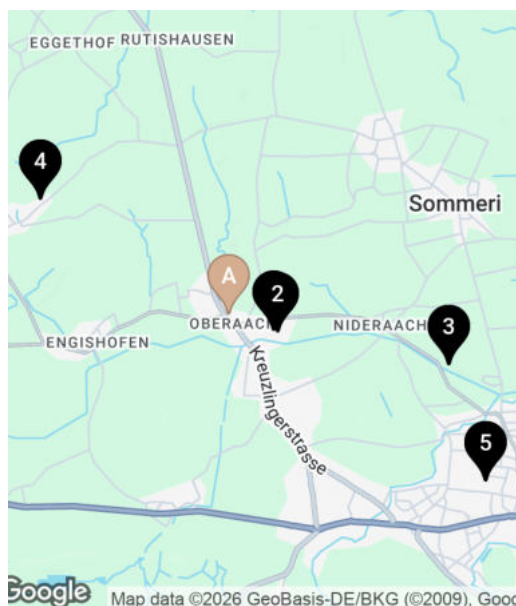
Das Ufer des Bodensees ist in nur zehn Autominuten, die Ostschweizer Metropole St. Gallen ist in 20 und die Wirtschaftsmetropole Zürich in 60 Autominuten erreichbar. Das Appenzellerland und Toggenburg mit der grossartigen Gebirgswelt des Alpsteins liegen praktisch vor der Haustüre.

Die Stadt Amriswil verfügt über sämtliche Schulstufen. Das Gymnasium/die Kantonsschule befinden sich im nahen Romanshorn, die pädagogische Hochschule in Kreuzlingen und die nächste Universität in St. Gallen.

Für die Freizeit stehen in Amriswil ein schönes Schwimmbad, eine Minigolfanlage, ein Reitzentrum, Tennis- und Sportplätze, Vita-Parcours sowie ein Sportzentrum mit Federball, Tennis und Bowling zur Verfügung. Zahlreiche kulturelle Institutionen haben überregionale Ausstrahlung und werden dem Motto "Amriswil - Leben mit Kultur" gerecht. Ausserdem bieten über 200 Vereine attraktive Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Mit namhaften Investitionen in die Infrastruktur (Sportplätze, Pentorama und Wärmeverbund) trägt auch die Stadt dazu bei, das regionale Zentrum weiter auszubauen. Das Pentorama ist ein Wahrzeichen für Amriswil und begeistert Gäste aus Nah und Fern.

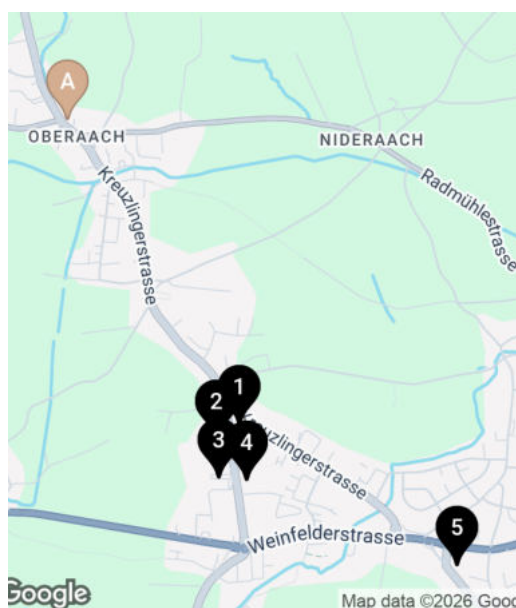
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



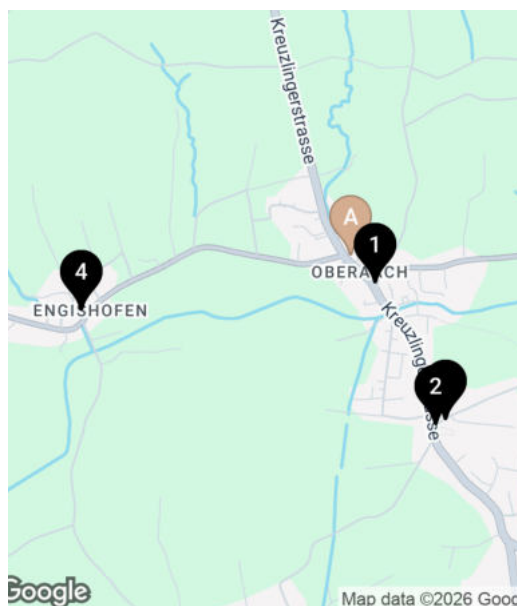
			
1. Primarschule Oberaach 500 m	5'	2'	1'
2. Kindergarten Oberaach 500 m	5'	2'	1'
3. Bauernhof Kita Chälbliland, Amriswil 1.9 km	19'	5'	3'
4. Schulhaus Kümmertshausen 2.5 km	25'	6'	3'
5. Sekundarschule Egelmoos, Amriswil 2.6 km	26'	6'	3'

Einkauf



			
1. Aldi Suisse, Amriswil 1.6 km	16'	5'	2'
2. Migros Supermarkt, Amriswil 1.6 km	16'	5'	2'
3. Lidl Schweiz, Amriswil 1.6 km	16'	5'	2'
4. Ottos, Amriswil 1.6 km	16'	5'	2'
5. Denner, Amriswil 2.4 km	24'	7'	3'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Bushaltestelle Schösslipark, Oberaach 190 m	2'	1'	1'
2. Bushaltestelle Bahnhof, Oberaach 800 m	8'	2'	1'
3. Bahnhof, Oberaach 800 m	8'	2'	1'
4. Bushaltestelle Dorfplatz, Engishofen 1.1 km	11'	3'	2'

Objektbeschreibung



Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Oberaach

In Oberaach befindet sich dieses charaktervolle Zweifamilienhaus auf einem grosszügigen Grundstück. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre traditionelle Bauweise, ihren historischen Charakter und die vielseitigen Möglichkeiten, die sich im Rahmen einer umfassenden Sanierung eröffnen.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über vier Geschosse und umfassen verschiedene Wohn- und Schlafbereiche, Küchen, Nasszellen sowie zahlreiche Keller-, Estrich- und Nebenräume. Die Raumaufteilung weist teilweise verwinkelte Grundrisse, unterschiedliche Raumhöhen und Bodenniveaus sowie schmale und steile Treppen auf. Die Innenräume sind teilweise mit Holzverkleidungen, Holzböden und sichtbaren Holzkonstruktionen ausgestattet, die dem ursprünglichen Baustil entsprechen. Die bestehende Raumstruktur und Ausstattung sind teilweise mehr zeitgemäss und sollten bei einer zukünftigen Sanierung entsprechend berücksichtigt werden.

Neben dem Wohnhaus umfasst die Liegenschaft ein separates Garagengebäude aus dem Jahr 1946. Die vorhandenen Aussen- und Abstellflächen bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und ergänzen das Platzangebot. Der Garten mit seiner bestehenden Bepflanzung und den Grünflächen schafft einen angenehmen Aussenbereich mit Raum für Erholung und individuelle Gestaltungsideen. Die befestigten Flächen ermöglichen die Erschliessung der Gebäude und bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Verschiedene Bauteile, technische Installationen und Ausstattungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemässen Wohnkomfort. Insbesondere im Innen- und Aussenbereich besteht teilweise erheblicher Erneuerungsbedarf. In den vergangenen Jahren wurden nur vereinzelte kleinere Renovationsarbeiten vorgenommen, weshalb bei einer zukünftigen Nutzung mit umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen zu rechnen ist. Für Käuferinnen und Käufer mit entsprechenden Vorstellungen bietet sich dadurch die Gelegenheit, die vorhandene Bau-

substanz sorgfältig weiterzuentwickeln und das Gebäude unter Berücksichtigung seines ursprünglichen Charakters neu zu gestalten. Die Verbindung aus traditioneller Architektur, grosszügigem Grundstück und vielseitigen Räumlichkeiten verleiht der Immobilie einen eigenständigen Charakter.

Bitte beachten Sie, dass uns keine Grundrisse vorliegen.

Verkaufsvereinbarung und Zusammenarbeit

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
Mehrfamilienhaus

Zimmer
9½

Badezimmer
2

Zustand
Renovationsbedürftig

Anzahl Wohneinheiten
2

Etagen
4

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
1811

Referenz-Nr.
SG.00.2026.10

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
229 m²

Grundstücksfläche
971 m²

Gebäudevolumen
1'765 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 795'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Ölheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

Impressionen

Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Dusche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Wohnbereich Obergeschoss



Wohnbereich Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Essbereich Obergeschoss



Terrasse Obergeschoss



Gartenbereich



Luftaufnahme



Gartenbereich



Dokumente

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon

Thurgau 



Grundbuchauszug

Grundbuch Amriswil

Liegenschaft Nr. 4054

Plan Nr. 57, Oberaach

Gesamtfläche 971 m², Hobbyraum Garage Vers.Nr. 063.1561, Kreuzlingerstrasse 146a.1 [44 m²]

Wohnhaus Remise Vers.Nr. 063.1497, Kreuzlingerstrasse 146a [229 m²]

Gartenanlage [470 m²], übrige befestigte Fläche [228 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 27.09.2005 Beleg 741d

Anmerkungen

ID 2406.d461

Veräusserungsbeschränkung nach BVG bzgl. 1/4 Miteigentumsanteil

27.09.2005 Beleg 742d

Grundbuchauszug

ID 2414.d461

Veräusserungsbeschränkung nach BVG bzgl. 1/4 Miteigentumsanteil
14.10.2005 Beleg 797d

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID S33O.d461

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 4052, 4053
28.12.1915 Beleg BS33d
12.10.1970 Beleg 411d
25.04.2001 Beleg 277d

ID S34O.d461

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 4053, 4057, 4652, 4659
28.12.1915 Beleg BS34d
12.10.1970 Beleg 411d

ID S72O.d461

Recht: Recht auf Einmündung für je eine Kellerdole in den Bach, mit Betreitragspflicht an die
Reinigungskosten des Baches
zulasten Grundstück Nr. 4036
28.12.1915 Beleg BS72d

ID B277A-O.d461

Recht/Last: Grenzbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 4052
25.04.2001 Beleg 277d

ID B277B-O.d461

Last: Näherbaurecht für das Gebäude Assek.Nr. 1604
zugunsten Grundstück Nr. 4052
25.04.2001 Beleg 277d

ID 516.d461

Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Baubeschränkung
zugunsten Regio Energie Amriswil (REA), UID CHE-302.980.932, mit Sitz in Amriswil TG, Amriswil
12.05.2014 Beleg 482d

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 2110.d461

Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG, Weinfelden

Höchstzinsfuss 8.50 %

31.05.1991 Beleg 376d

25.04.2001 Beleg 277d

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 2110.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B277A-O.d461 im Rang nachgestellt, 25.04.2001 Beleg 277d

Das Grundpfandrecht 2110.d461 ist der Dienstbarkeit/Grundlast B277B-O.d461 im Rang nachgestellt, 25.04.2001 Beleg 277d

Arbon, 17.09.2026

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Der Grundbuchverwalter

Silvan Hengartner



Gebäudeversicherungspolice



Gebäudeversicherung Thurgau
052 724 90 20
versicherung@gvtg.ch

Frauenfeld, 15. September 2026

Police 2026

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

Vers.-Nr.	06/3/1497	Baujahr	1811
Gemeinde	Amriswil	Ortsteil	Oberaach
Parzellen-Nr.	04054		
Lage	Kreuzlingerstrasse 146a		
Bezeichnung	20 / Wohnhaus		
Eigentümer			
Verwalter			
Vers. Wert	CHF 1'242'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1088 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	1'765 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.11
Schätzung vom	12.09.2019 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Andreas Brüscheweiler Lukas Keller
Angebaut an	06/3/1496		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nicht versichert

- Aussentreppe Süd
- Sonnenstoren
- gedeckter Sitzplatz
- Sichtschutzwände Umgebung
- Elementarschäden an Kunststoffplatten beim Laubendach

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau

Dokument ohne Unterschrift

Beilage
- Ausmassblatt

Rechtsmittel
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen bei der **Rekurskommission für die Gebäudeversicherung, Thundorfer-**

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



Ausmassblatt

Anhang zu Police 2026 für Vers. Nr. 06/3/1497

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %
1	Mehrtiefe Keller Wohnhaus West	9.7	5.0	1.3	63				
2	Mehrtiefe Keller Wohnhaus West	4.5	4.6	1.3	27	90	500	45'000	60
3	Wohnhaus West	9.5	9.2	7.9	690				
4	Kehlboden	4.5	9.2	1.0	41				
5	Anbau WC Nord	1.3	0.9	5.2	6				
6	Anbau Laube Nord	6.8	1.1	3.0	22				
7	Wohnhaus Ost	12.0	9.2	6.7	740				
8	Bodenzuschlag	3.0	4.5	1.0	14				
9	Bodenzuschlag	12.0	4.7	1.0	56				
10	Vorbau Süd	4.0	5.0	5.3	106	1'675	620	1'038'500	70
Total (basierend auf der Schätzung vom 12.09.2019)									
					m³	1'765	CHF	1'083'500	
							CHF	1'084'000	

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Police 2026
Viers, Nr. 06/3/1497
Druck vom 15.09.2026

Gebäudeversicherungspolice

Gebäudeversicherung Thurgau
052 724 90 20
versicherung@gvtg.ch

Frauenfeld, 15. September 2026

Police 2026

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

Vers.-Nr.	06/3/1561	Baujahr	1946
Gemeinde	Amriswil	Ortsteil	Oberaach
Parzellen-Nr.	04054		
Lage	Kreuzlingerstrasse		
Bezeichnung	90 / Nebengebäude / Garage		
Eigentümer			
Verwalter			
Vers. Wert	CHF 76'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1088 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	168 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Nebengebäude und diverse Gebäude			CHF 0.45
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.11
Schätzung vom	12.09.2019 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Andreas Brüscheiler Lukas Keller
Angebaut an	06/3/3101		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau

Dokument ohne Unterschrift

Beilage
- Ausmassblatt

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 Beilage dieses Entscheides einzureichen. Sie muss Antrag und Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

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



Ausmassblatt

Anhang zu Police 2026 für Vers. Nr. 06/3/1561

[illegible]

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Police 2026
Vers. Nr. 06/3/1561
Druck vom 15.09.2026

Finanzierungsmodell



Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	795'000
Eigene Mittel	20%	CHF	159'000
Hypothek	80%	CHF	636'000

Hypothekenaufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	524'700
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	111'300
total Hypothek	CHF	636'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.10%	CHF 6'996	CHF 583
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 7'420	CHF 618
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 14'416	CHF 1'201

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 141'500 erforderlich.

Amriswil, 08.10.2026; Simon Gürkan

Finanzierungsmodell



Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	795'000
Eigene Mittel	34%	CHF	270'300
Hypothek	66%	CHF	524'700

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	524'700
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	524'700

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.10%	CHF 5'772	CHF 481
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 5'772	CHF 481

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 102'500 erforderlich.

Amriswil, 08.10.2026; Simon Gürkan

Kontakt

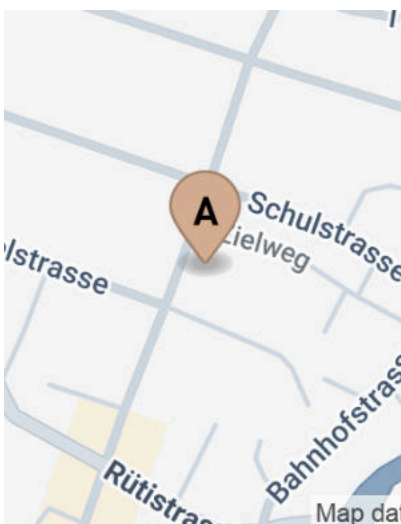


Ihre Ansprechperson

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.

