

VERKAUFS DOKUMENTATION
SALES DOCUMENTATION



St. Gallerstrasse 243

9320 Stachen / Arbon · Kanton Thurgau

Kaufpreis / Price
CHF 1'600'000
VHB

Wohnfläche
ca. 170 m²
Loft-Stil · 3 Etagen

Baujahr
2013
+ Aufstockung mögl.

Resalco GmbH · Andreas Schwerzmann
andreas.schwerzmann@resalco.ch · +41 78 774 90 08

GB Arbon Nr. 4413 · Besichtigung nach Vereinbarung

Lage, Umgebung & Gemeinde

Location, Surroundings & Community

Die angebotene Immobilie liegt in äusserst attraktiver Lage in Stachen bei Arbon – einem Wohnort, der idyllische Ruhe mit einer optimalen Anbindung an das städtische Leben verbindet. Nur wenige Minuten entfernt finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und vielfältige Freizeitangebote sorgen für höchsten Alltagskomfort.

Die Nähe zum Bodensee ermöglicht ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungsaktivitäten – von entspannten Spaziergängen am Ufer über Wassersport bis hin zu gemütlichen Ausflügen in die Natur. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie St. Gallen, Romanshorn und weitere Städte der Region in kurzer Zeit.

The property is located in an outstanding position in Stachen near Arbon – a residential area combining idyllic tranquillity with excellent urban connectivity. All everyday amenities are within minutes: shops, schools, restaurants, and leisure facilities. The proximity to Lake Constance offers a wide range of recreational activities, while excellent transport links provide fast access to St. Gallen, Romanshorn, and other regional centres.



Strassenansicht / Street view (© Google Maps)

Erreichbarkeit / Accessibility

Einkauf, Schulen, Restaurants: **fussläufig**

Bodensee / Lake Constance: **ca. 10 Min**

Bahnhof Arbon: **ca. 5 Min.**

Schnellbus 201 → St. Gallen **ca. 25 Min.**

St. Gallen (Auto): **ca. 20 Min.**

Romanshorn: **ca. 10 Min.**

Autobahn A1: **ca. 15 Min.**

Kennzahlen Gemeinde Arbon | Key Community Facts

Einwohner / Population

ca. 15'700 (2023, wachsend)

Fläche / Area

ca. 10.5 km²

Höhe ü.M. / Altitude

ca. 398 m ü.M.

Schulen / Schools

Kindergarten, Primar- & Sekundarschule vor Ort

Einkauf / Shopping

Migros, Coop, Detailhandel in Arbon fussläufig

Bahnhof Arbon / Train Station

Regionalbahn Rorschach–Romanshorn–Kreuzlingen

Schnellbus Linie 201

Arbon → St. Gallen in ca. 25 Min. (Halbstundentakt Mo–Fr)

Nächste Bushaltestelle

Fussläufig ab St. Gallerstrasse

Zahlen & Fakten

Key Facts & Figures

Eigenschaft / Property	Details
Adresse / Address	St. Gallerstrasse 243, 9320 Stachen, Arbon TG
Grundbuch / Land Register	GB Arbon, Liegenschaft Nr. 4413
Baujahr / Year Built	2013
Typ / Property Type	Zweifamilienhaus / Two-family house
Wohnfläche / Living Area	ca. 170 m ²
Kubatur / Building Volume	1'352 m ³
Wohneinheiten / Units	2 (Lounge 2½-Zi. + Maisonette 3½-Zi.)
Parkierung / Parking	2 Garagen + 1 Carport
Heizung / Heating	Wärmepumpe (Aussengerät, 2013) / Heat pump
Versicherungswert / GVA	CHF 870'000 (GVA Thurgau, April 2023)
Kaufpreis / Asking Price	CHF 1'600'000 VHB
Nettomiete IST / Current Net Rent	CHF 38'400 / Jahr CHF 3'200 / Monat
Vermietung / Tenancy	Vollvermietet – Mieter über Verkauf informiert
Einzugstermin / Vacant Possession	Nach Vereinbarung / By arrangement
Verkaufsgrund / Reason for Sale	Verkauf aus privaten Gründen / Private reasons
Aufstockungspotenzial	Zusätzliches Geschoss / weitere WE möglich

Mieterspiegel

Rental Schedule

Objekt / Unit	Vertragsstart / Start	Nettomiete / Month	Nebenkosten
2½-Zi.-Wohnung Lounge (UG)	01.10.2022	CHF 1'550.00	Direkt *
3½-Zi.-Maisonette (EG/OG)	01.10.2022	CHF 1'650.00	Direkt *
Total		CHF 3'200 / Mt.	

* Nebenkosten direkt durch Mieter (ausser Wasserrechnungen). Mieter sind über den Verkauf informiert. | Utilities paid directly by tenants (exc. water). Tenants notified of sale.

Jahres-Nettomieteinnahmen IST: CHF 38'400 | Annual net rental income: CHF 38,400

Eigennutzung

Owner-Occupied Conversion

Das Zweifamilienhaus eignet sich ideal zur Umnutzung in ein grosszügiges Einfamilienhaus. Die Mieter sind über den Verkauf informiert und ein Einzug nach Vereinbarung ist möglich.

The two-family house is ideal for conversion into a generous single-family home. Tenants have been notified of the sale; vacant possession is available by arrangement.

Das Zweifamilienhaus lässt sich zu einem grosszügigen Einfamilienhaus umbauen – modern, lichtdurchflutet, mit aussergewöhnlicher Ausstattung.

Tenants have been notified of the sale. The two-family house can be converted into a generous single-family home – modern, light-filled, with exceptional finishes.

Was Sie erhalten:

- ✓ Modernes Loft-Haus, Baujahr 2013
- ✓ 170 m² Wohnfläche über 3 Etagen
- ✓ Offener Grundriss, lichtdurchflutet
- ✓ Esszimmer mit Humidor / Weinkeller
- ✓ Lounge & Hobbybereich im UG
- ✓ Wintergarten mit Glasschiebewänden
- ✓ Balkon 21 m² & gedeckter Sitzplatz
- ✓ Doppelgarage + Carport
- ✓ Wärmepumpe, Cheminéeofen

Aufstockungspotenzial:

Zusätzliche Wohnung möglich → weitere Wertsteigerung oder teilweise Fremdnutzung nach Umbau.

Aufstockungspotenzial

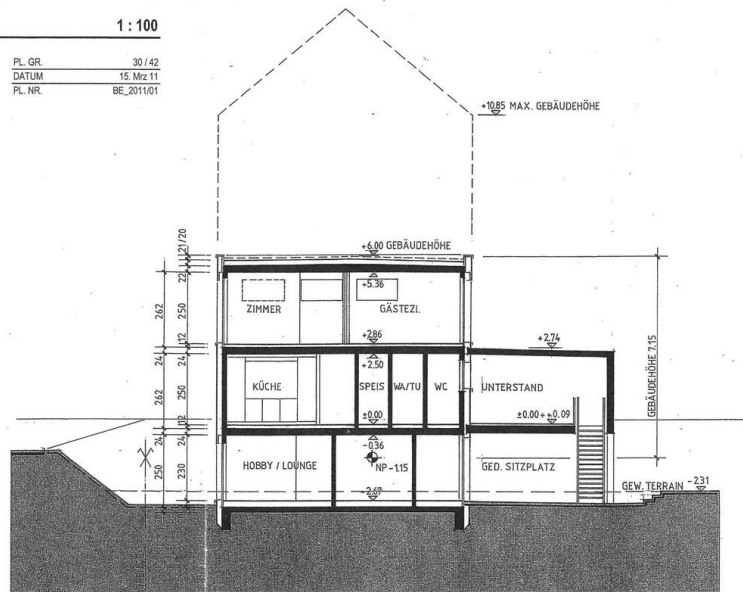
Development Potential – Additional Floor

OBJEKT EINFAMILIENHAUS MIT UNTERSTAND, ST. GALLERSTRASSE, PARZELLE NR. 26, 9320 STACHEN TG
BAUHERR MICHAEL SCHRAMM, ST. GALLERSTRASSE 241, 9320 STACHEN TG

QUERSCHNITT A - A

1 : 100

PLANUNG DIPL. ARCHITEKT FH PL. GR. 30 / 42
REMO FÄSSLER SCHÜTZENHALDE 1196 9427 WOLFHALDEN DATUM 15. Mrz 11
TELEFON 071 / 314 61 03 ODER NATEL 076 / 553 59 05 PL. NR. BE_2011/01



QUERSCHNITT A-A

Querschnitt A-A: Gebäudehöhe IST +6.00m · Zulässige Maximalhöhe +10.85m · Spielraum ~4.85m → 1 vollständiges Zusatzgeschoss

Aufstockungspotenzial

- ✓ Gebäudehöhe IST: +6.00 m
- ✓ Max. zulässige Höhe: +10.85 m
- ✓ Spielraum: ~4.85 m
- ✓ 1 zusätzliches Vollgeschoss möglich
- ✓ Baurechtliche Detailprüfung erforderlich

Nutzen für Eigennutzer

- ✓ Zusätzlicher Wohnraum im Eigengebrauch
 - ✓ Oder: vermietbare Einheit zur Kostendeckung
 - ✓ Wertsteigerungspotenzial der Liegenschaft
- For owner-occupiers: extra space or lettable unit to offset ownership costs.*

Aussenansichten

Exterior Views



Aussenansicht / Exterior view



Doppelgarage + Carport

Innenräume

Interior Views



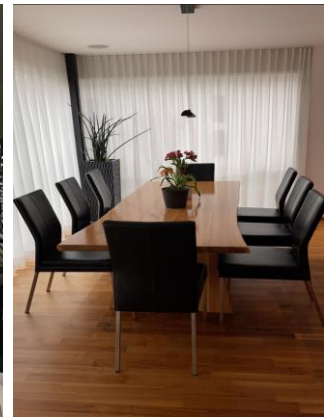
Lounge / Hobby (UG)



Esszimmer mit Humidor



Wintergarten



Wohnbereich



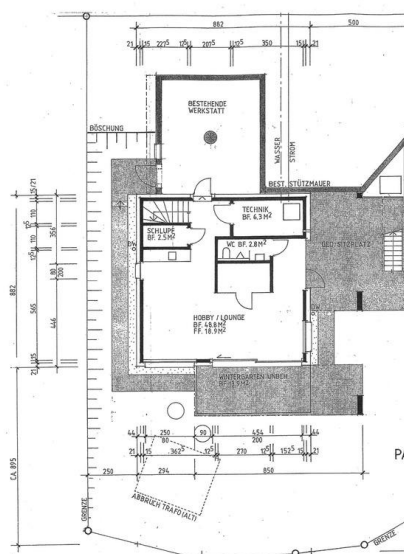
Wohn- und Essbereich

Anhänge

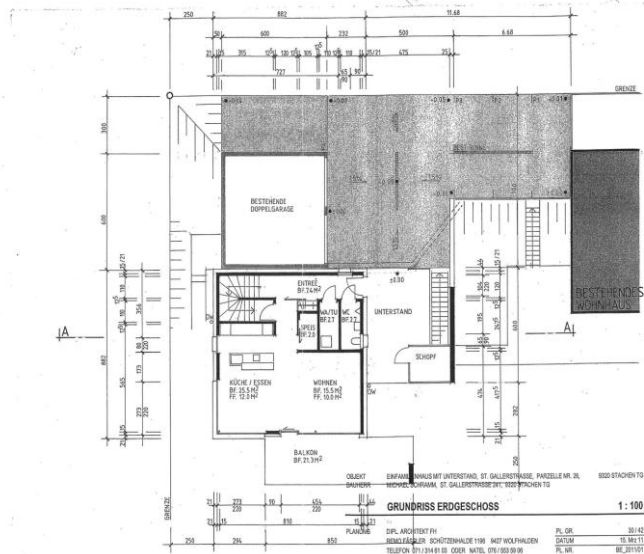
Appendices

Grundrisse

Floor Plans



Grundriss Lounge / Hobby (UG)



Grundriss Maisonette EG

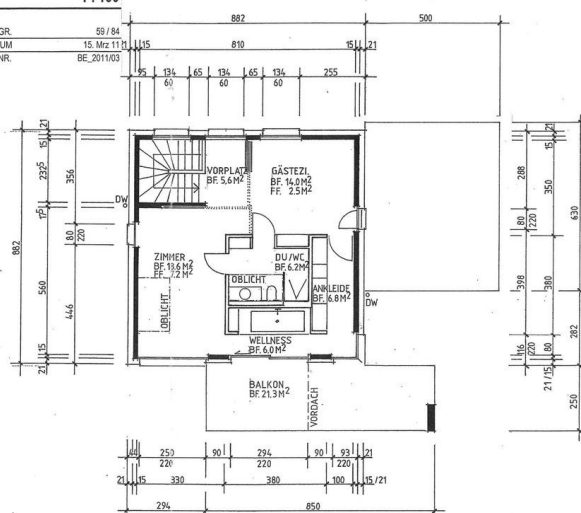
OBJEKT ENFAMILIENHAUS MIT UNTERSTAND, ST. GALLERSTRASSE, PARZELLE NR. 26, 9320 STACHEN TG
BAUHERR MICHAEL SCHRAIM, ST. GALLERSTRASSE 241, 9320 STACHEN TG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

1 : 100

PLANUNG DIPL. ARCHITEKT FH
REMO FÄSSLER, SCHÜTZENHALDE 1196 9427 WOLFHALDEN
TELEFON 0711/314 61 03 ODER NATEL 076/553 99 06

PL. GR. 59 / 84
DATUM 15. März 11/11
PL. NR. BE_2011/03

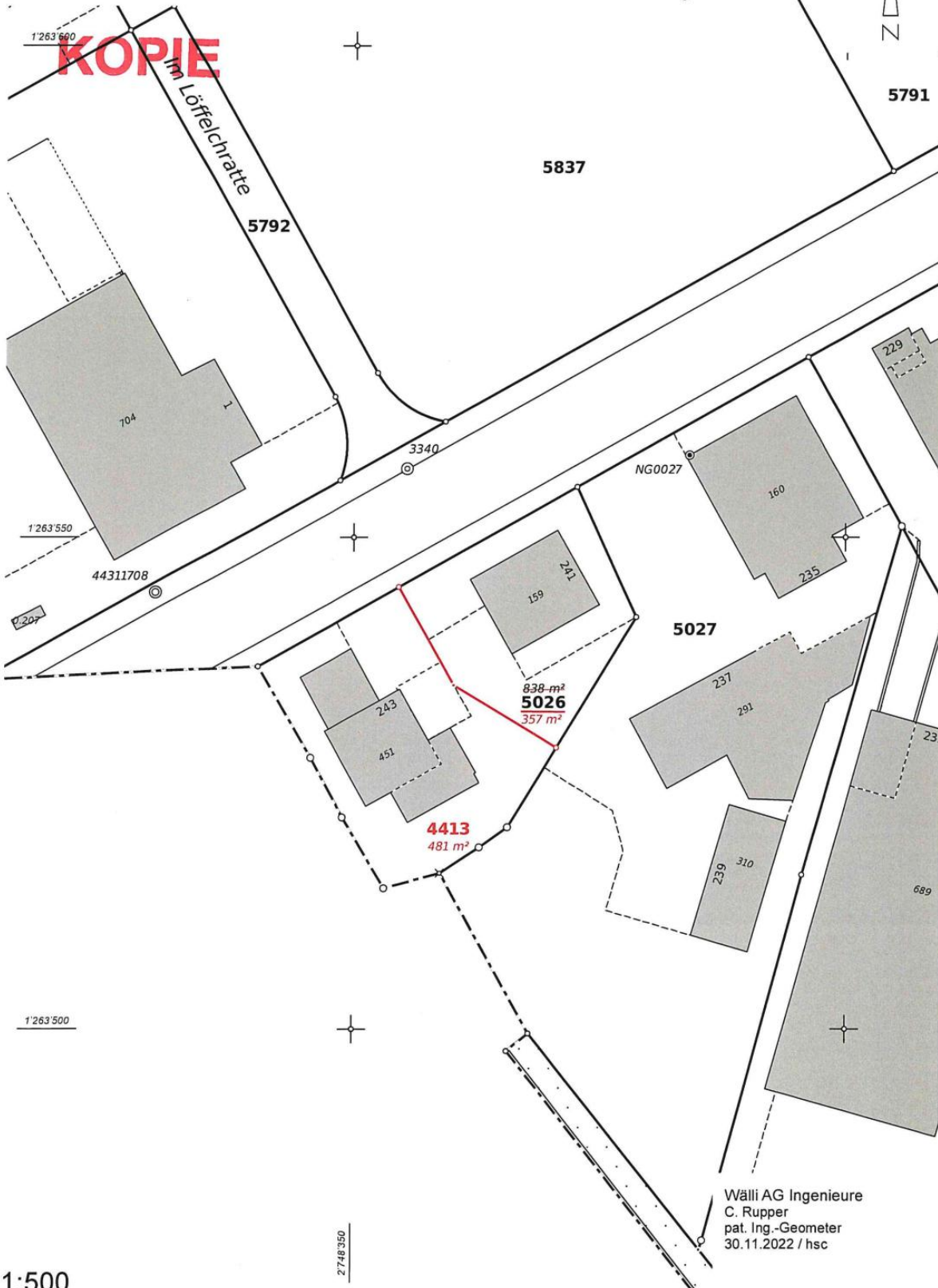


OBERGESCHOSS

Grundriss Maisonette OG

Situationsplan

Gemeinde Arbon
Mutation Nr. 1366



1:500

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Arbon

Liegenschaft Nr. 4413

Plan Nr. 91, Stachen
Gesamtfläche 481 m², Gartenhaus Garagen Vers.Nr. 072.451, St. Gallerstrasse 243 [149 m²]
übrige befestigte Fläche [96 m²], Gartenanlage [236 m²]

Eigentümer

Michael Schramm, geboren 03.01.1970, männlich, nicht verheiratet, von Wolfhalden AR,
St. Gallerstrasse 243, 9320 Stachen

Erwerbstitel

Kauf 25.03.2003 Beleg 413e
Kauf 11.11.2010 Beleg 1286e
Grundstückvereinigung 15.04.2011 Beleg 554e

Anmerkungen

ID 329.e401
Revers betr. Jauche-Abfuhr
zulasten Grundstück Nr. 5027
27.07.1926 Beleg SP 14e

ID 5484.e401
Baubewilligung mit Auflagen
23.11.2011 Beleg 1522e

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID SP 13F.e401
Recht/Last: Aufstellrecht für einen Hag
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 5027
27.07.1926 Beleg SP 13e

ID SP 36F.e401
Recht: Durchleitungsrecht für Wasserzuleitung
zulasten Grundstück Nr. 5027
25.08.1926 Beleg SP 36e

ID SP 342F.e401
Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation
zugunsten Abwasserverband Morgental, UID CHE-293.948.407, mit Sitz in Arbon TG (öffentlich-
rechtliche Körperschaft), Steinach
19.01.1973 Beleg SP 342e

ID SP 1022F.e401
Last: Immissionsrecht betr. Werkhofbetrieb
zugunsten Grundstück Nr. 734-Roggwil TG
25.11.2011 Beleg 1547e

ID SP 1023F.e401
Recht/Last: Näherbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 734-Roggwil TG
25.11.2011 Beleg 1549e

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
CHF 1'345'000.-- Franken eins drei vier fünf null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 192.a401
Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, UID CHE-103.170.478, mit Sitz in Au SG, Heerbrugg
Höchstzinsfuss 10 %
mitverpfändet: Grundstück Nr. 5026
15.06.2018 Beleg 1648a
16.06.2026 Beleg 1816a

Arbon, 25.06.2026

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Der Grundbuchverwalter



Andreas Raschle



Kontakt & Rechtlicher Hinweis

Contact & Legal Disclaimer

Resalco GmbH

Andreas Schwerzmann

andreas.schwerzmann@resalco.ch

+41 78 774 90 08

Besichtigungen nach Vereinbarung | Viewings by appointment

Rechtlicher Hinweis / Legal Disclaimer

Diese Dokumentation dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

This documentation is for information purposes only and does not constitute a legally binding offer. All information has been compiled with care but without guarantee. Errors, changes, and prior sale are reserved.