



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Bahnhofstrasse 41, 8580 Amriswil, Schweiz

Wohn- und Gewerbeliegenschaft (drei Einheiten) an zentraler Lage in Amriswil



Auszug per 21.08.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Wohn-/Geschäftshaus



Verkaufspreis
CHF 999'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Zimmer
4½



Baujahr
1984



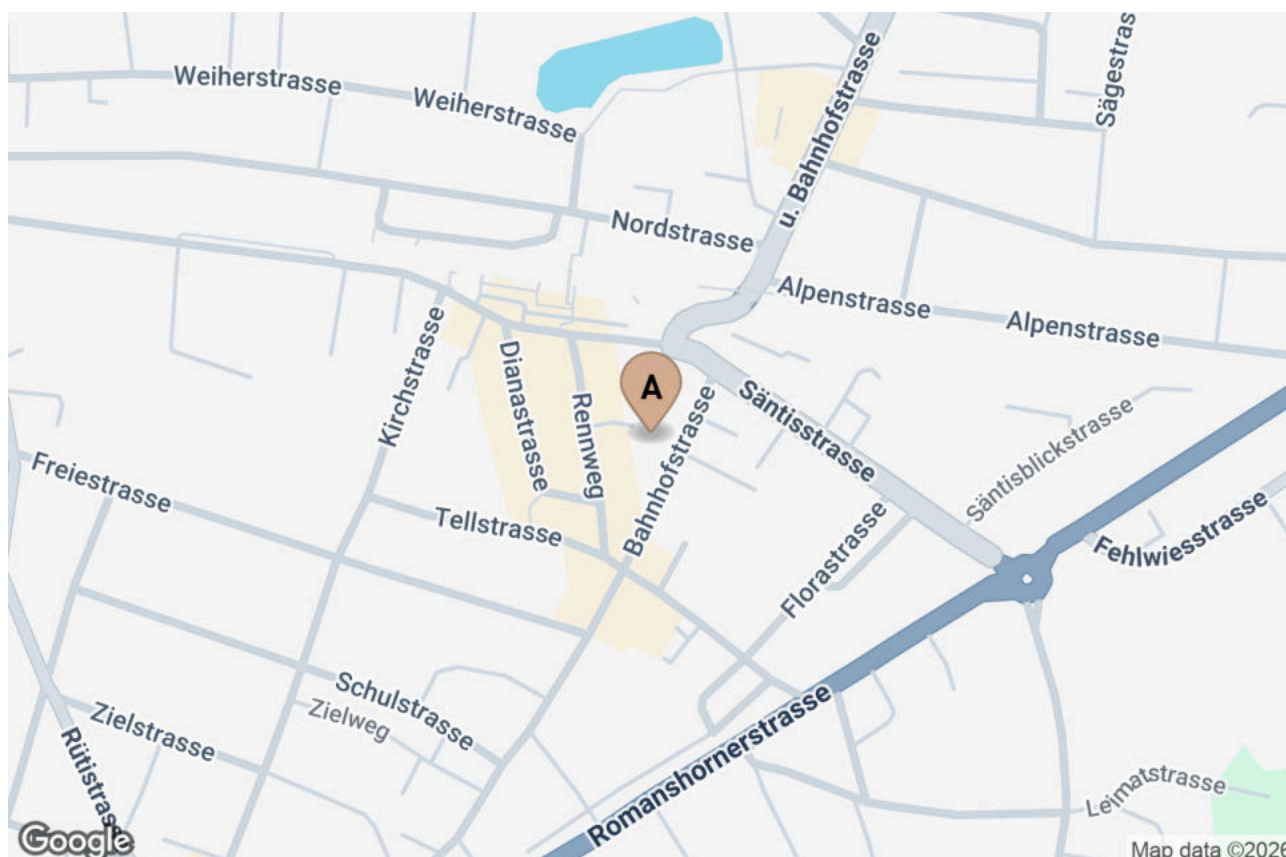
Referenz-Nr.
SG.00.2025.12

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	09
Dokumente	16
Kontakt	27



Lage



Bahnhofstrasse 41, 8580 Amriswil, Schweiz

Amriswil

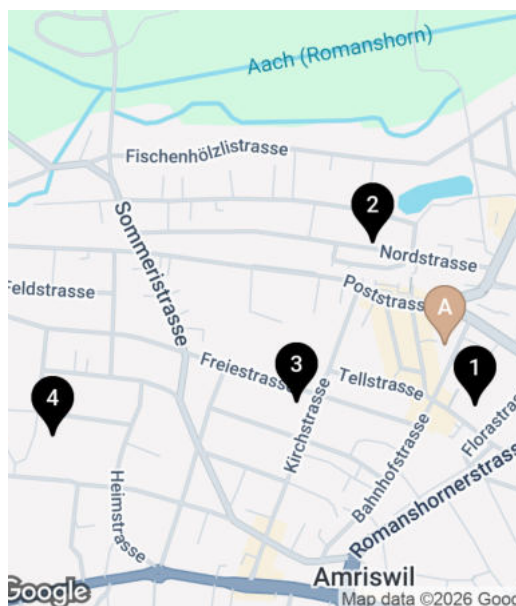
Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister aller Sparten, Detaillisten und KMU sowie eine sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr machen Amriswil zum regionalen Zentrum. Das Ufer des Bodensees ist in nur zehn Autominuten, die Ostschweizer Metropole St. Gallen ist in 20 und die Wirtschaftsmetropole Zürich in 60 Autominuten erreichbar. Das Appenzellerland und Toggenburg mit der grossartigen Gebirgswelt des Alpsteins liegen vor der Haustüre.

Die Stadt 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.

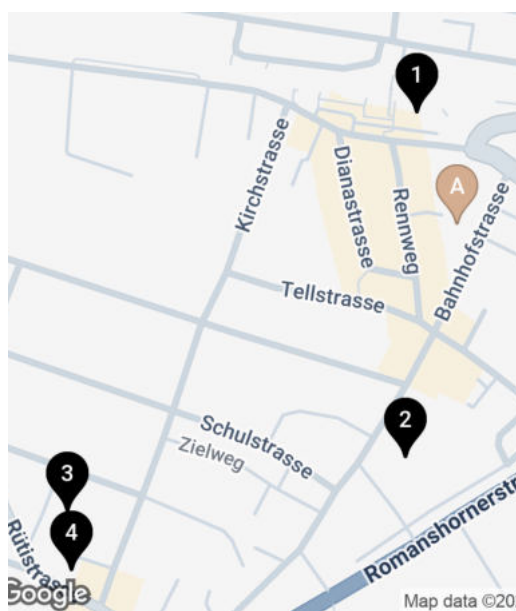
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



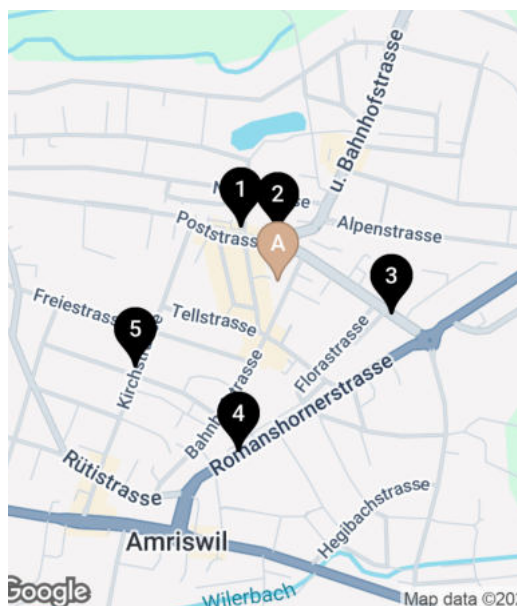
			
1. Kindergarten Park 180 m	2'	1'	1'
2. Schulhaus Nordstrasse 400 m	4'	2'	1'
3. Schulhaus Kirchstrasse 400 m	4'	2'	1'
4. Sekundarschule Egelmooos 1.1 km	11'	3'	2'

Einkauf



			
1. Avec Shop, Amriswil 180 m	2'	1'	1'
2. Coop Supermarkt, Amriswil 230 m	2'	1'	1'
3. Denner, Amriswil 650 m	6'	3'	2'
4. Migros Supermarkt, Amriswil 650 m	6'	3'	2'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Hauptbahnhof, Amriswil 190 m	2'	1'	1'
2. Busbahnhof, Amriswil 190 m	2'	1'	1'
3. Bushaltestelle Söntisstrasse, Amriswil 280 m	3'	2'	1'
4. Bushaltestelle Zentrum, Amriswil 400 m	4'	2'	2'
5. Bushaltestelle Kirchstrasse, Amriswil 450 m	4'	2'	2'

Objektbeschreibung



Attraktive Geschäfts- und Wohnlage im Herzen von Amriswil

Die Liegenschaft befindet sich an erstklassiger Lage mitten in der Kernzone von Amriswil. Mit der Neugestaltung der Bahnhofstrasse wurde eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof und dem Stadtzentrum geschaffen – heute ein lebendiger Standort mit zahlreichen Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Übersicht:

Zum Verkauf stehen zwei Gewerbeeinheiten sowie eine stilvolle 4.5-Zimmer-Wohnung, alle im Erdgeschoss. Zusammen bilden sie eine Stockwerkeinheit mit einem jährlichen Netto-Mietertrag von CHF 44'040, bei vollständiger Vermietung der drei Einheiten. Aktuell ist das Coiffeurgeschäft fremdvermietet, das Feinkostgeschäft sowie die Wohnung werden durch die Eigentümerschaft selbstgenutzt.

Wohnung:

Die Wohnung mit ca. 97m² Nettowohnfläche, wurde 2022 vollständig renoviert und modernisiert. Sie überzeugt heute durch ihr hochwertiges, zeitgemässes Design. Mit einer Raumhöhe von 2.80 Metern, durchdachter Grundrissgestaltung und nach Süden ausgerichteten Schlafzimmern bietet sie ein helles, freundliches Ambiente. Ein eleganter Plattenboden in Holzoptik, stilvolle Deckenspots und eine vom Schreiner massgefertigte Designerküche mit integriertem Geschirrspüler prägen das Bild. Die hochwertigen Küchen-Geräte von V-ZUG und BORA sind weitere Pluspunkte. Der sehr grosszügige Kühlschrank mit drei separaten Fresh-Schubladen haltet Früchte und Gemüse besonders lange frisch. Besonders praktisch ist der diskret in der Küche eingebaute Waschturm, der sich elegant hinter einer Abdeckung verbirgt. Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie eine Garage und einem Aussenstellplatz. Damit eignet sich die Wohnung nicht nur als komfortabler Wohnraum, sondern auch hervorragend, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach stilvoll zu verbinden.

Gewerbeflächen:

Die beiden Gewerbeflächen umfassen zusammen ca. 99m² Nutzfläche. Aktuell befindet sich ein Coiffeurgeschäft sowie ein Feinkostgeschäft, welches die Eigentümer selbst betreiben, in den Räumlichkeiten. Beide Ladenlokale überzeugen durch ihre moderne Ausstattung, die zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit sowie die praktische Nutzungsmöglichkeit. Im Untergeschoss stehen separate Kundentoiletten zur Verfügung, ausserdem sind dort weitere Lagerflächen und Kellerräume untergebracht, die aktuell ebenfalls vermietet sind. Das Inventar im Feinkostgeschäft ist im Preis nicht inkludiert, kann jedoch zu einem Mehrpreis (verhandelbar) dazu erworben werden.

Diese Liegenschaft vereint Wohnen, Arbeiten und Investieren an einem Ort. Ob als Renditeobjekt, zur Selbstnutzung oder zur Verbindung von privatem Wohnen und geschäftlicher Tätigkeit – hier profitieren Sie von einer zentralen Lage, solider Bausubstanz und flexiblen Möglichkeiten für die Zukunft.

Verkaufsbedingungen 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
Wohn-/Geschäftshaus

Zimmer
4½

Raumhöhe
2.8 m

Badezimmer
1

Zustand
Modernisiert

Anzahl Wohneinheiten
1

Anzahl Gewerbeeinheiten
2

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1984

Renovationsjahr
2022

Referenz-Nr.
SG.00.2025.12

Flächen/Volumen

Nutzfläche
196 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 999'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Gasheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

Impressionen

Essbereich



Eingangsbereich



Küche



Küche und Eingangsbereich



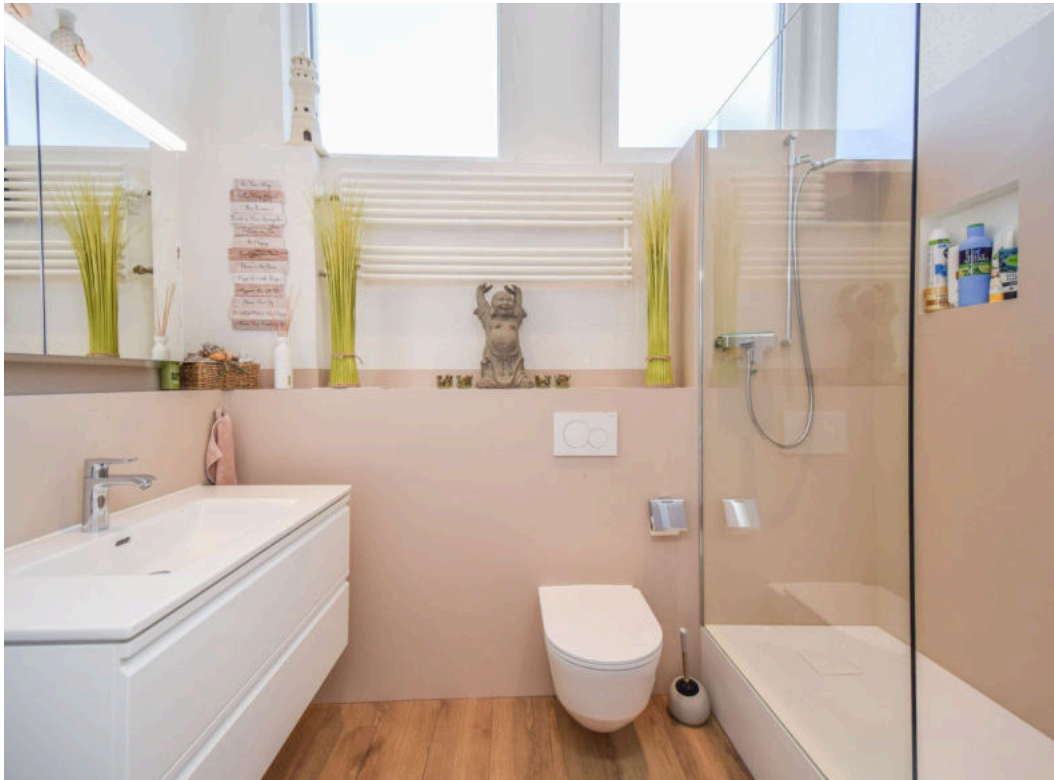
Küche



Küche



Badezimmer



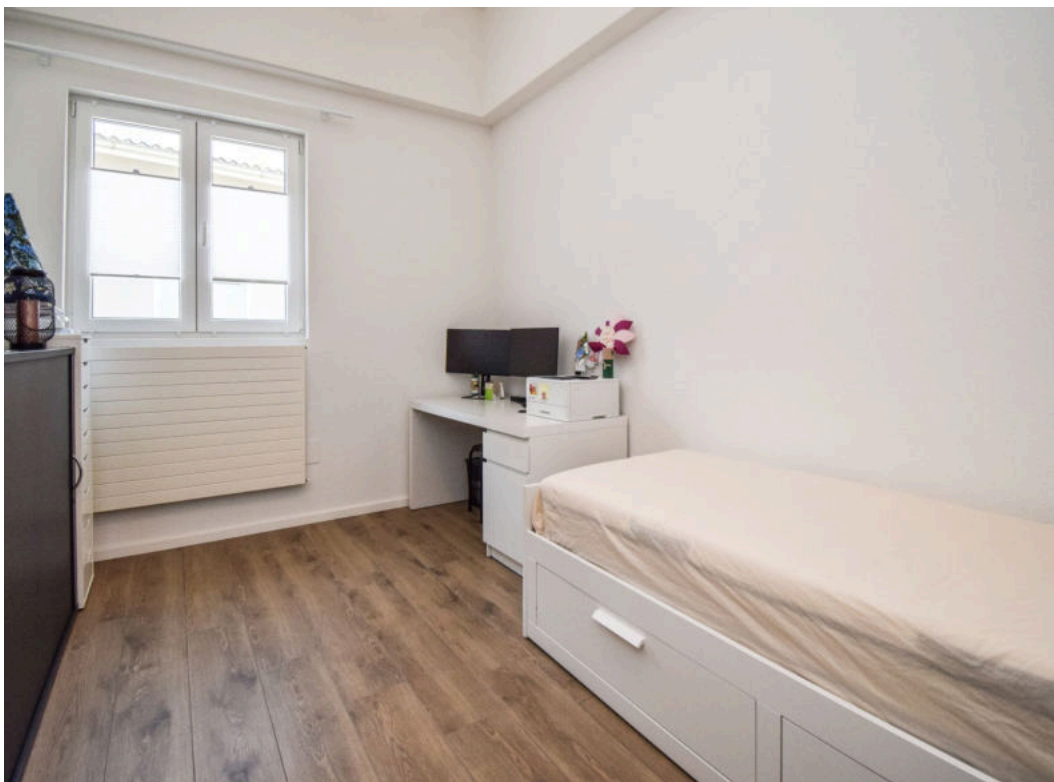
Kinderzimmer



Elternschlafbereich



Gästezimmer



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Dokumente

Grundriss



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Amriswil

Stockwerkeigentum Nr. S694

579/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 164
mit Sonderrecht am Ladenlokal mit sämtlichen Nebenräumen im Erdgeschoss, Lagerraum,
Maschinenraum, Küche, WC, Dusche im Untergeschoss als Nebenräume sowie Garage Nr. 1
Bahnhofstrasse 41

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 30.06.2022 Beleg 2007a

Anmerkungen

ID 1979.d461
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
04.04.1991 Beleg 191d
20.12.1999 Beleg 834d

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine



Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 7008.d461

Gläubiger: SIX SIS AG, UID CHE-106.842.854, mit Sitz in Olten SO, Olten

Höchstzinsfuss 10.00 %

17.06.2015 Beleg 702d

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Amriswil

Liegenschaft Nr. 164

Stammgrundstück zu Nr. S694

Plan Nr. 9, Amriswil
Gesamtfläche 686 m², Wohn- Geschäftshaus Vers.Nr. 061.1120, Bahnhofstrasse 41 [334 m²]
Strasse/Weg [50 m²], übrige befestigte Fläche [302 m²]

Anmerkungen

ID 1247.d461
Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung Amriswil vom
02.11.1983
zulasten Grundstück Nr. 165
03.11.1983 Beleg 651d

ID 1306.d461
Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung Amriswil vom
02.11.1983
zulasten Grundstück Nr. 796
03.11.1983 Beleg 652d

ID 1305.d461
Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
04.04.1991 Beleg 191d

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID DG3A.d461
Last: Fuss- und Fahrwegrecht laut Plan und Vermarkung
zugunsten Grundstück Nr. 166, 797
10.07.1917 Beleg I/53/3d

ID DG4.A.d461
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht auf 15 m² der südlichen Grenze entlang
zulasten Grundstück Nr. 797
10.07.1917 Beleg I/53/4d



Grundbuchauszug

ID S137A.d461

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 165
27.08.1920 Beleg BS137d

ID S134A.d461

Recht/Last: Baurecht bis an die Grenze
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 166
01.09.1920 Beleg BS134d

ID S309A.d461

Recht/Last: Baurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 165
zulasten Grundstück Nr. 797
06.09.1920 Beleg BS309d

ID S132A.d461

Recht: Durchleitungsrecht für die Abwasserleitung
zulasten Grundstück Nr. 162, 797, 852
09.03.1922 Beleg BS132d

ID B31A.A.d461

Recht: Fusswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 166
14.04.1925 Beleg 31d

ID B139A-A.d461

Last: Näherbaurecht bis 6 Meter an Gebäude Nr. 418
zugunsten Grundstück Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d

ID B139B-A.d461

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht unbeschränkt
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d

ID B139C-A.d461

Last: Recht auf Einmündung für die Kanalisation in den bestehenden Sammelschacht
zugunsten Grundstück Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d

ID B139D-A.d461

Recht: Gewerbebeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 796
07.05.1953 Beleg 139d

ID B640.A.d461

Recht/Last: Näherbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 797
01.11.1983 Beleg 640d

Grundbuchauszug

ID B665A.d461
Last: Gewerbebeschränkung
zugunsten Staat Thurgau, UID CHE-114.809.244, Frauenfeld
zugunsten Politische Gemeinde Amriswil, UID CHE-115.081.812, Amriswil
14.11.1983 Beleg 665d

Grundpfandrechte

Keine

Arbon, 25.09.2025

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Der Grundbuchverwalter

Armin Schafflützel



Gebäudeversicherungspolice



Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG)
052 724 90 20
versicherung@gvtg.ch

Frauenfeld, 25. September 2025

Police 2025

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

Vers.-Nr.	06/1/1120	Baujahr	1984
Gemeinde	Amriswil	Ortsteil	Amriswil
Parzellen-Nr.	00164		
Lage	Bahnhofstrasse 41		
Bezeichnung	55 / Geschäftshaus / Wohnhaus		
Eigentümer	StWE-Gemeinschaft, Bahnhofstrasse 41, Amriswil		
Verwalter	Otto Held, Bahnhofstrasse 41, 8580 Amriswil		
Vers. Wert	CHF 2'553'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1078 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	3'564 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Handel		CHF	0.39
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.11
Schätzung vom	07.12.2017 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Anton Della Polla Cornel Huber

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nicht versichert - Ladeneinrichtungen
- Sonnenstoren
- Parabolantenne

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau

Milos Daniel
Direktor

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



Ausmassblatt

Anhang zu Police 2025 für Vers. Nr. 06/1/1120

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller West	15.2	9.8	2.6	387					
2	Keller Mitte	6.6	12.9	2.6	221	608	400	243'200	75	
3	Bautrakt West	15.2	9.8	10.6	1'579					
4	Bautrakt Mitte	6.6	12.9	10.4	885					
5	Bautrakt Ost Arkade	3.0	12.9	7.6	294					
6	Vorbau Treppenhaus	2.6	1.9	12.5	62					
7	Vordach Eingang Nord	2.6	1.2	2.0	6					
8	Fluchtröhre UG	6.0	1.2	1.2	9	2'835	680	1'927'800	75	
9	Anbau Garagen West	8.9	5.9	2.3	121	121	280	33'880	75	
10	Treppe/WC UG	7.0	3.5	3.6	(88)	(88)	500	44'000	90	

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

Police 2025
Verz. Nr. 06/1/1120
Druck vom 25.09.2025

Seite 3 / 3

Mieterspiegel

Mieterspiegel

Objekt:

Wohnung mit zwei Gewerberäumen
Bahnhofstrasse 41
8580 Amriswil

Typ	Etage	Nettomiete
Gewerberaum (Coiffeur)	EG	CHF 750.00
Gewerberaum (Feinkost-Spezialitäten)	EG	CHF 750.00
4.5-Zimmer-Wohnung	EG	CHF 1'750.00
Lagerraum	UG	CHF 250.00
Garage	Aussenbereich	CHF 120.00
Aussenabstellplatz	Aussenbereich	CHF 50.00
Total Einnahmen pro Monat		CHF 3'670.00
Total Einnahmen pro Jahr		CHF 44'040.00

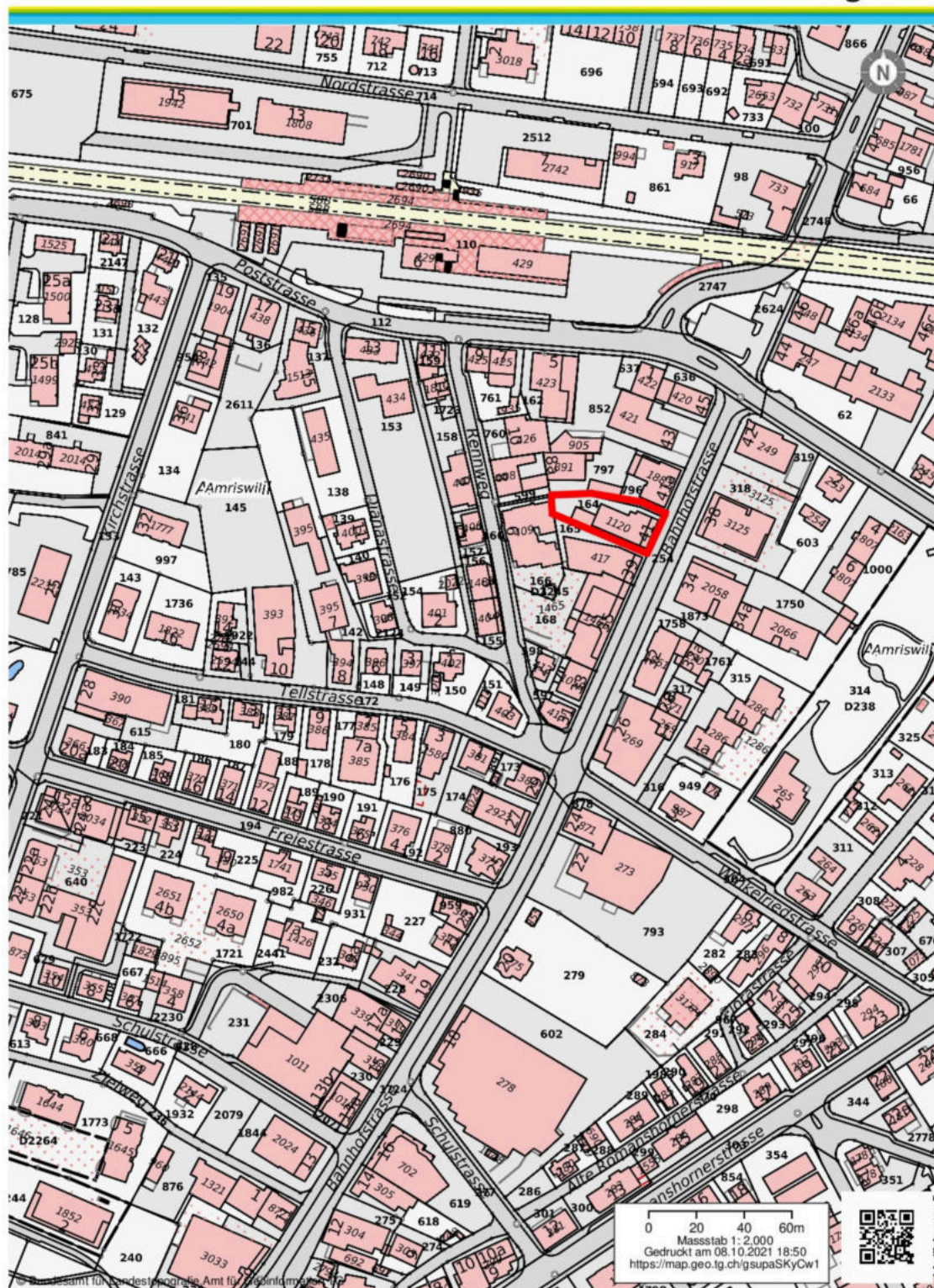
Amriswil, 13.10.2025

Simon Gürkan

Lageplan

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Thurgau



map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

Luftaufnahme

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Thurgau 



Kontakt

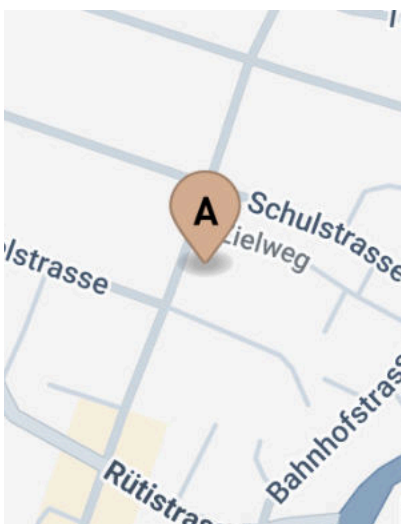


Ihre Ansprechperson

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.

