



**Rendite Liegenschaft: Wohnhaus mit 3
Wohnungen und 1 Ladenlokal**

KENNZAHLEN

In der Mitte des Thurgaus, direkt an der Thur liegt Bürglen, eine Gemeinde mit rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Politischen Gemeinde Bürglen gehören nicht nur der Ort Bürglen, sondern auch die schmucken Dörfer Istighofen, Leimbach und Opfershofen an. Die ländliche Struktur der Gemeinde bietet zur Freizeitgestaltung einen echten Erholungsraum an. Die Politische Gemeinde Bürglen weist eine ansehnliche Anzahl Dienstleistungsbetriebe, Handel, Gewerbe und Industrie auf, die es den Einwohnerinnen und Einwohnern erlauben, ihre täglichen Bedürfnisse zu decken. Die zentrale Lage von Bürglen, aber auch das Schloss mit dem alten Dorfkern und die einladende Landschaft ziehen immer wieder Besucherinnen und Besucher in ihren Bann.

Gebäude	1
Gewerbe	1
Wohnungen	2
Bewilligtes Bauprojekt (Ausbau Estrich zu 3.5 ZW)	1
Plakatanschlagstelle	1
Benutzungsrecht 3 Parkplätze 3 Tiefgaragenplätze	
Nettomietzinseinnahmen	CHF 139'344,—
Preis	CHF 3'200'000,—



Wohn- & Geschäftshaus Bürglen

Erdgeschoss:

1x Gewerbe
ca. 338m² Verkauf und Warenumsschlag
ca. 333m² Nebenräume und Lager

1. Obergeschoss

1 x 4.5 Zi. Wohnung

2. Obergeschoss:

1 x 4.5 Zi. Wohnung

Dachgeschoss:

1 x Bewilligtes Bauprojekt

Benützungsrecht:

3x Parkplatz
3x Tiefgaragenplatz
(an der Kennerwiesstrasse 2, Bürglen)

Mieteinnahmen:

CHF 139'344.- pro Jahr

Grundstück Nr.:

175

Grundstückfläche:

700 m²
übrige befestigte Fläche (251 m²),
Gebäude (449 m²)

Lage:

Läden sowie Bus o. Bahnstation in wenigen
Gehminuten zu erreichen

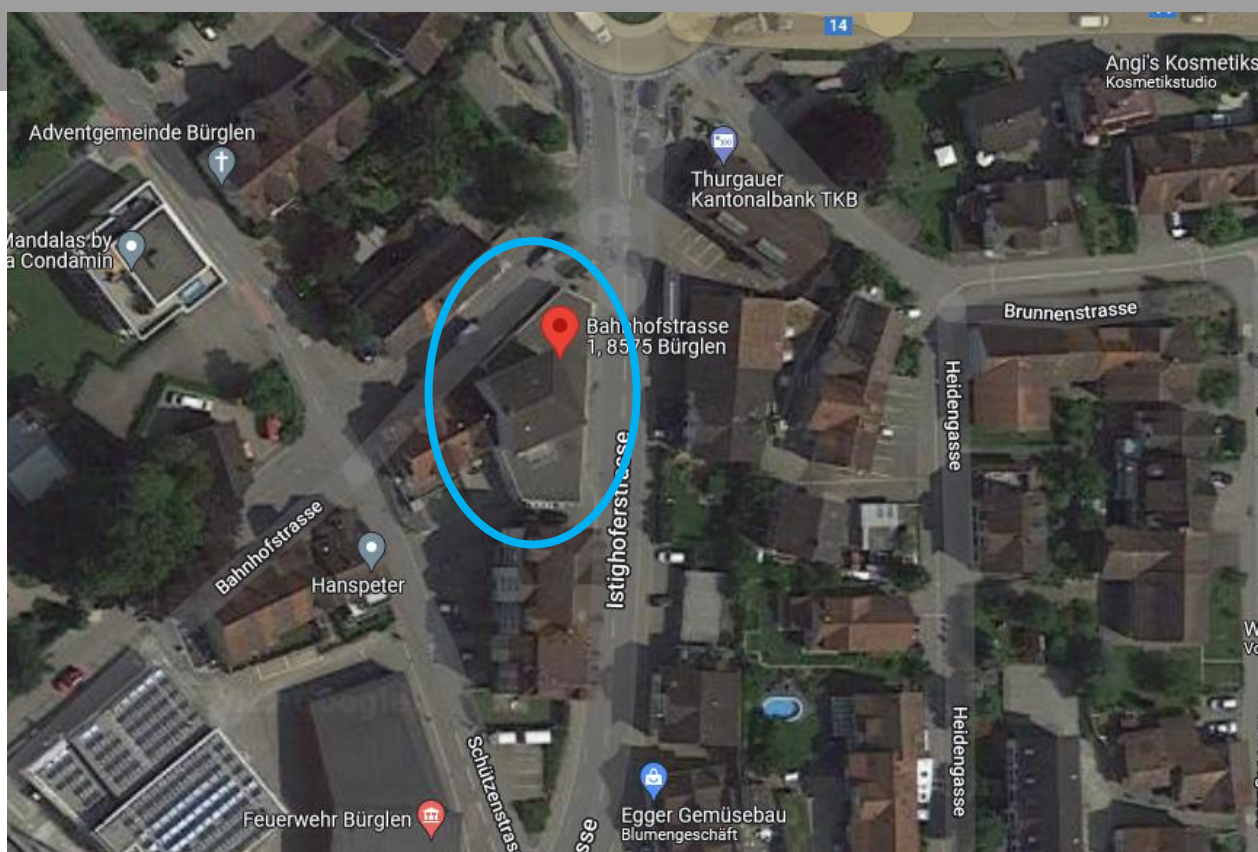
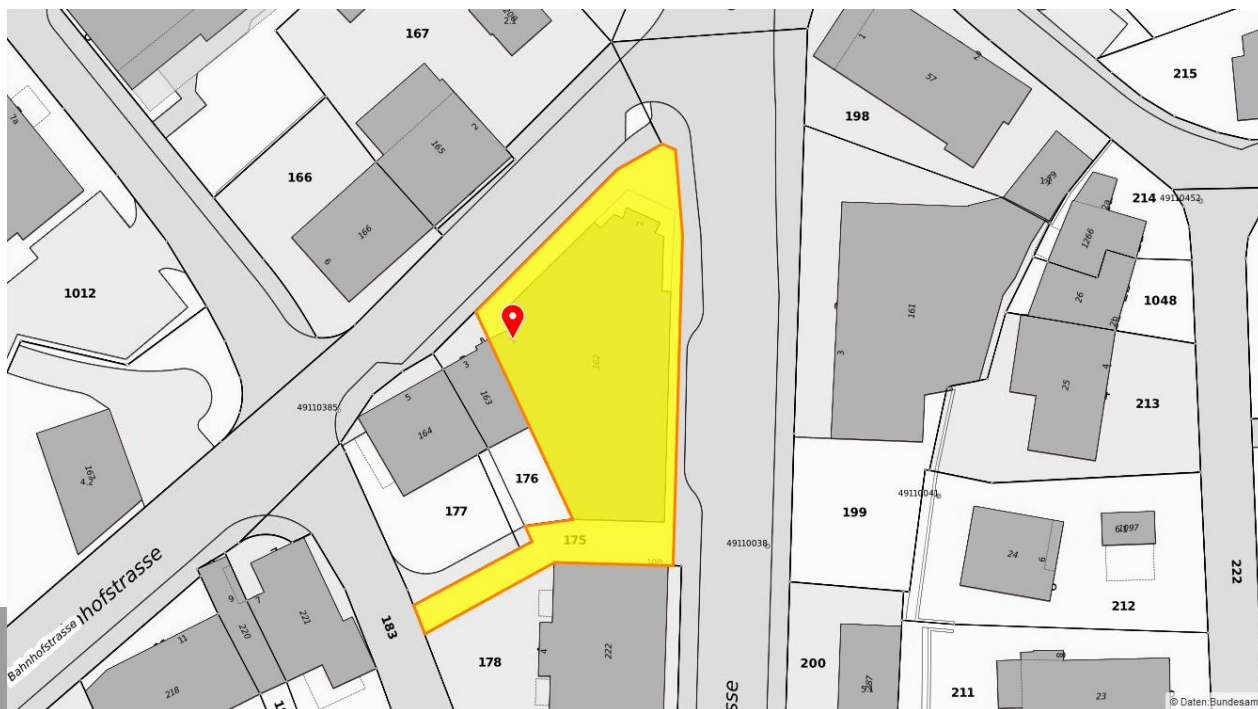
Objektbeschreibung:

zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus. Die beiden
4.5 Zimmer-Wohnungen sind sehr geräumig und wurden
2022 total saniert.

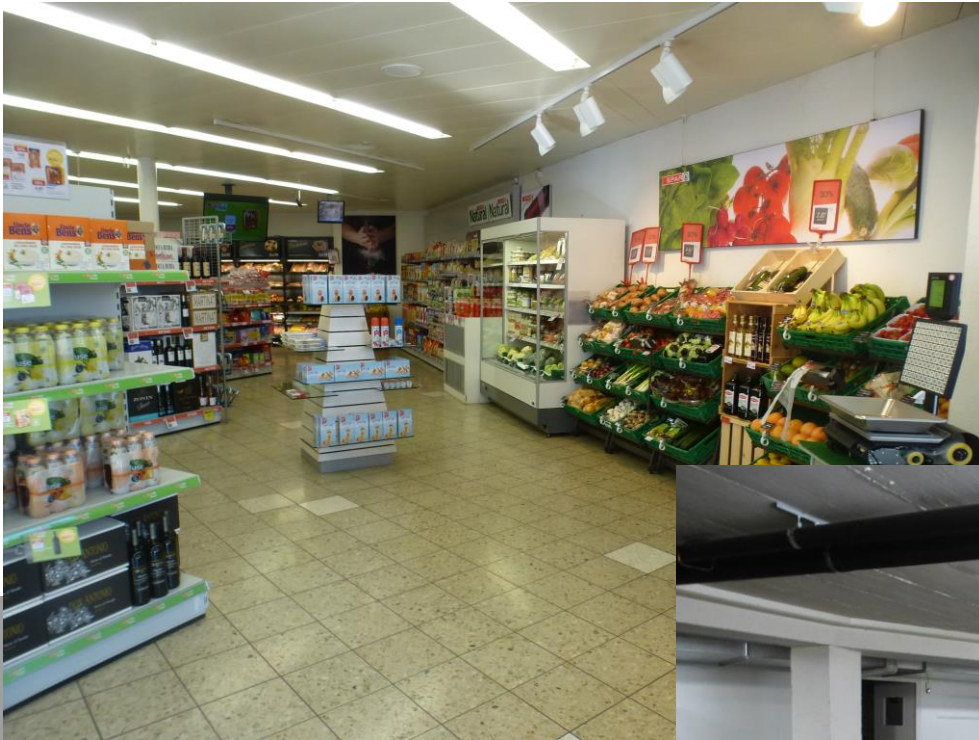
Heizung:

Gasheizung

SITUATIONSPLAN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



MIETERSPIEGEL

R.P.F. Immobilien AG	22.09.2022
1 R.P.F. Immobilien AG	
75 Bahnhofstrasse 1, Bürglen	

Liegenschaft

Objekt (Typ)	Netto	Akonti	Brutto
--------------	-------	--------	--------

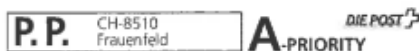
1 R.P.F. Immobilien AG**Liegenschaft 75: Bahnhofstrasse 1, 8575 Bürglen TG**

1	Ladenfläche EG inkl. Lager	7'292.00	1'500.00	8'792.00
101	4.5-Zimmerwohnung 1. OG	1'420.00	200.00	1'620.00
201	4-Zimmerwohnung 2. OG	1'320.00	200.00	1'520.00
202	3.5-Zimmerwohnung DG	1'480.00	170.00	1'650.00
5001	Plakatanschlagstelle	100.00	0.00	100.00

Total Einnahmen pro Monat	100%	11'612.00	2'070.00	13'682.00
----------------------------------	-------------	------------------	-----------------	------------------

Total Einnahmen pro Jahr	100%	139'344.00	24'840.00	164'184.00
---------------------------------	-------------	-------------------	------------------	-------------------

GEBÄUDEVERSICHERUNG



R.P.F. Immobilien AG
Rennweg 6
8580 Amriswil



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

Frauenfeld, 23. September 2021

Police 2021

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

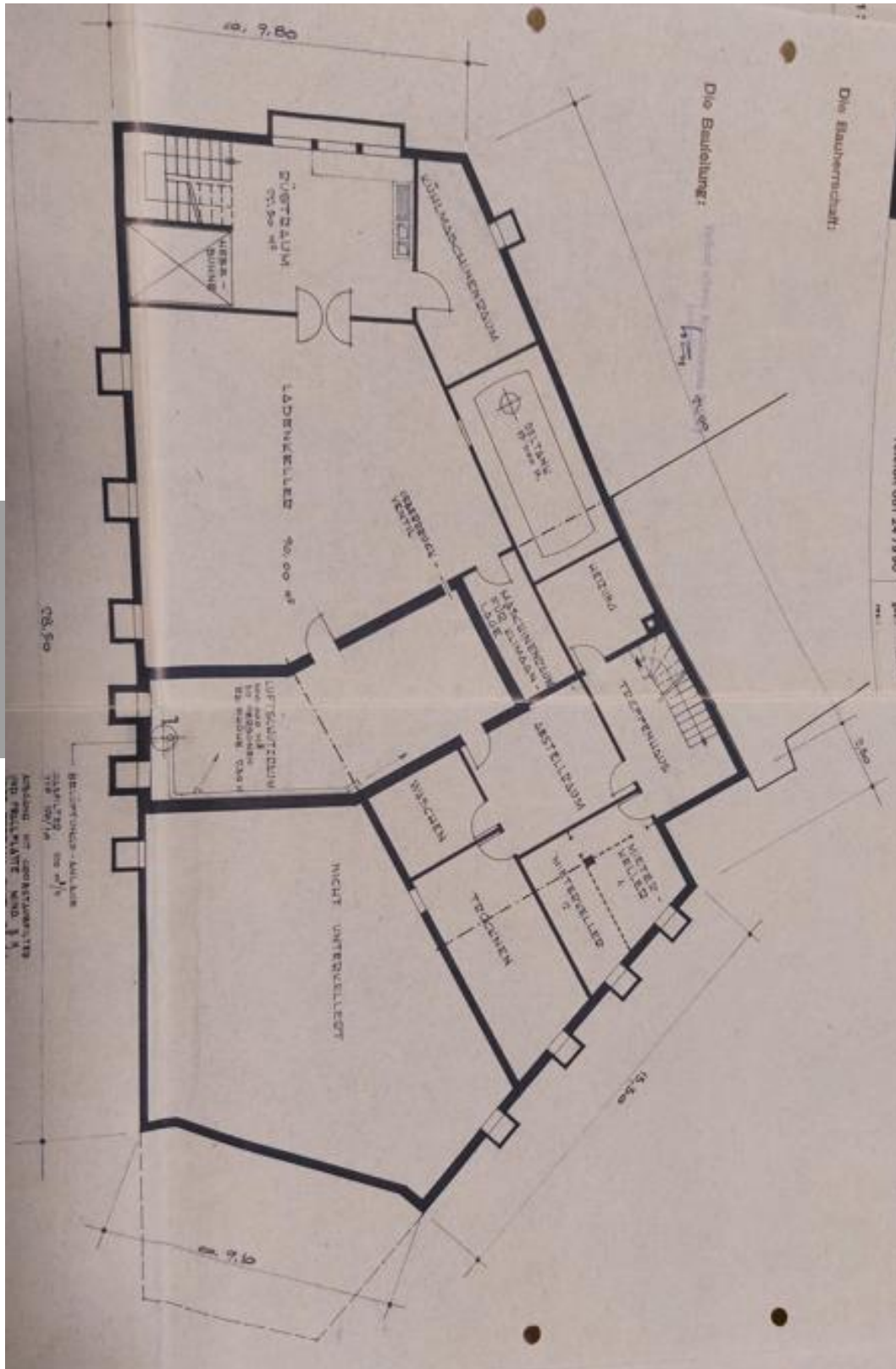
Vers.-Nr.	14/1/162	Baujahr	1965
Gemeinde	Bürglen	Ortsteil	Bürglen
Parzellen-Nr.	00175		
Lage	Bahnhofstrasse 1 Istighoferstrasse 2		
Bezeichnung	25 / Wohnhaus / Laden		
Eigentümer	R.P.F. Immobilien AG, Rennweg 6, 8580 Amriswil		
Vers. Wert	CHF 2'070'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	4'251 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.22
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.12
Schätzung vom	05.03.2020 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Bernhard Roost Thomas Dörig
Angebaut an	14/1/163		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert	- Einbauten Keller
Nicht versichert	- Betriebseinrichtungen
	- Ladeneinrichtungen
	- Sonnenstoren
	- Fernsehantenne
	- Kühlaggregate
	- Warenlift
	- Elementarschaden an nackter Dachflächen (Flachdach)

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

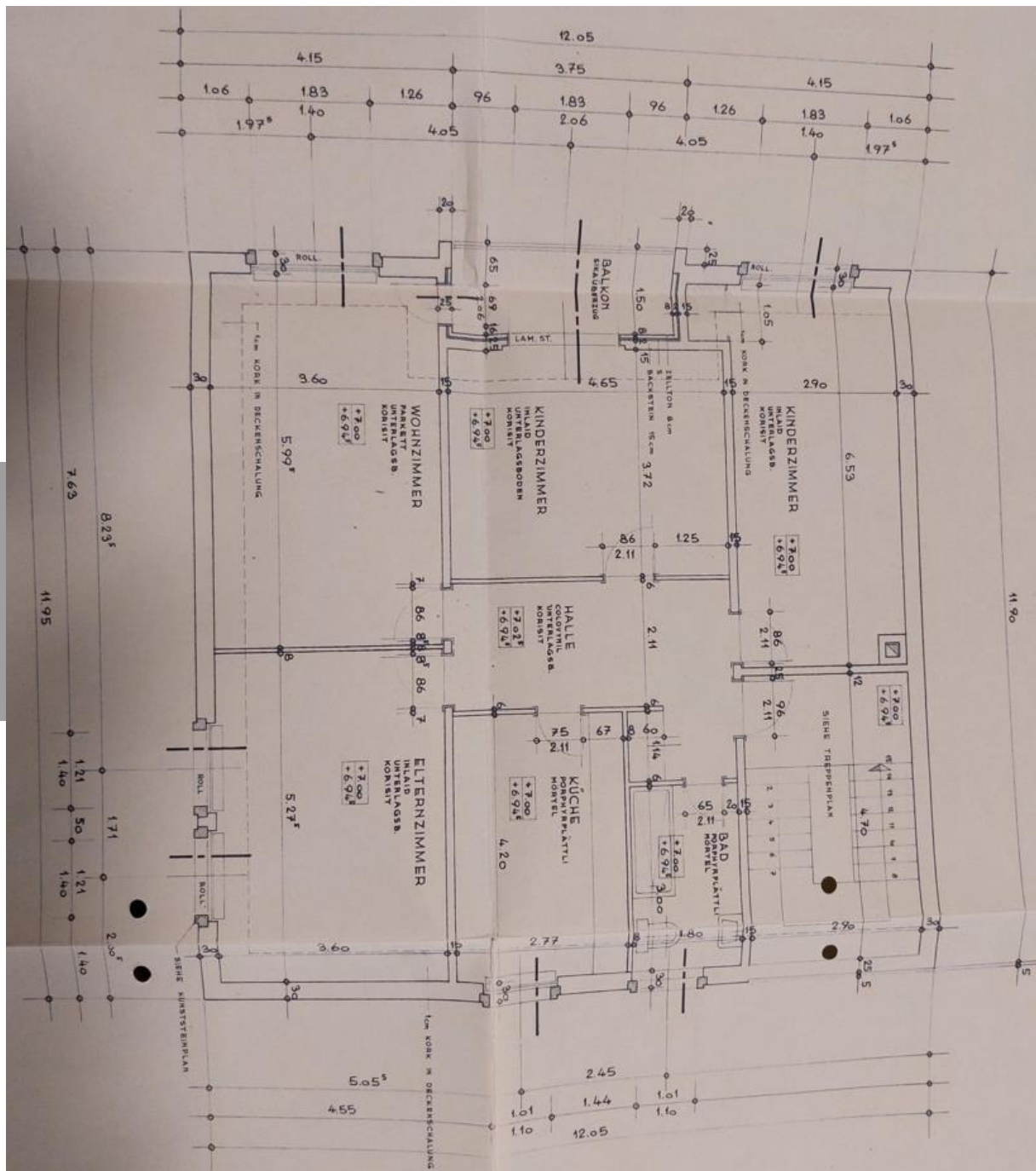
GRUNDRISSSE



GRUNDRISSSE



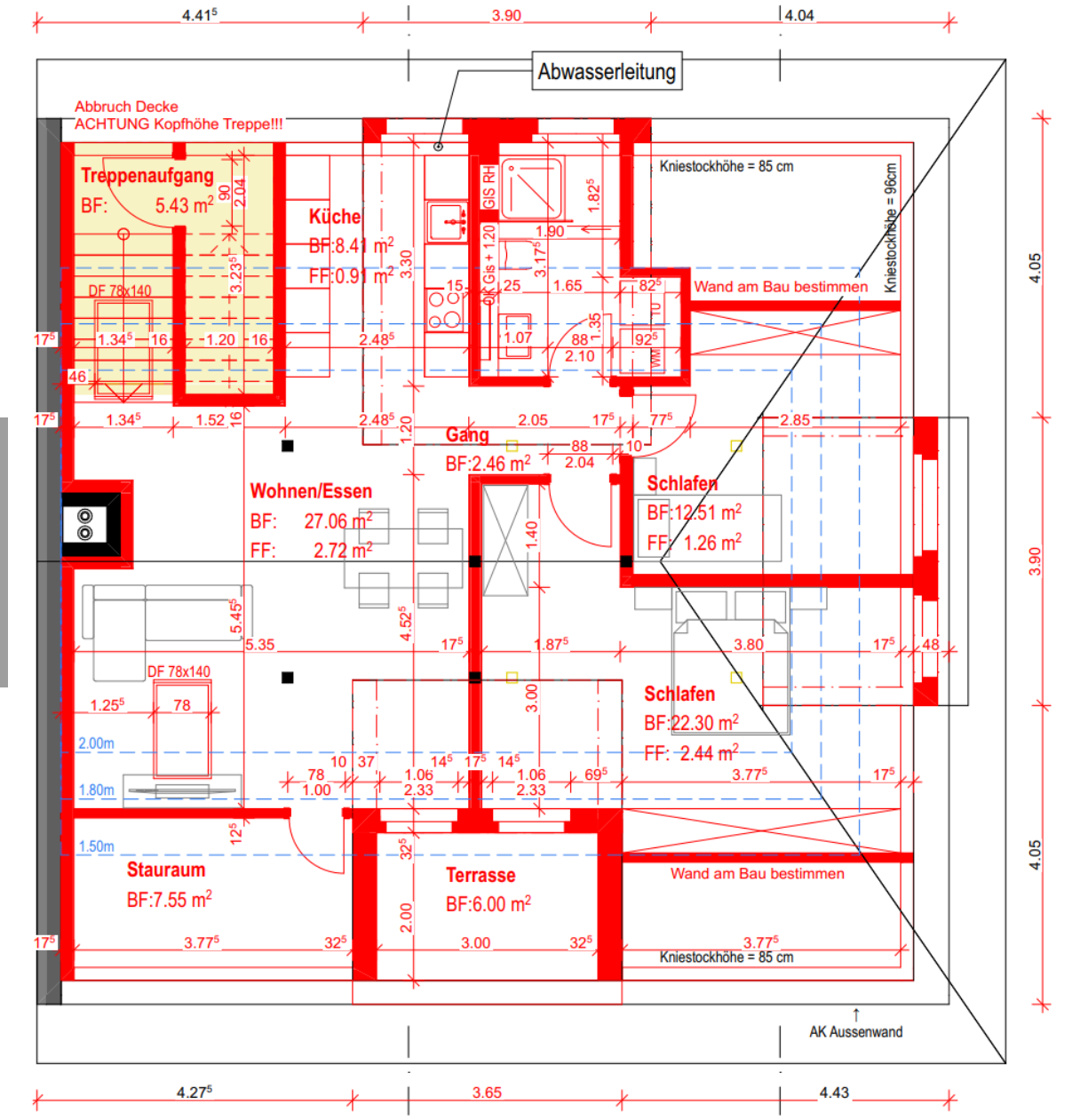
GRUNDRISSSE



1. + 2. OG

GRUNDRISS

Bewilligte 3.5 ZW Dachwohnung



AUSZUG GRUNDBUCH

Grundbuch Bürglen TG

Liegenschaft Nr. 175
Plan Nr. 19, Bürglen

700 m²

Wohn- Geschäftshaus Vers.Nr. 141.162, Bahnhofstrasse 1, Istighofenstrasse 2
[449 m²]
übrige befestigte Fläche [251 m²]

Erwerbstitel

Kauf 08.01.2021 Beleg 104w

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

- 480.h911 Persönliches Recht
Mietvertrag, Frist bis: 31.12.2022
zugunsten SPAR Handels AG, UID: CHE-114.503.348, mit Sitz
in Gossau SG, St. Gallen
27.06.2008 Beleg 348h
- 652.h911 Persönliches Recht
Vorkaufsrecht, Frist bis: 14.02.2039
zulasten Grundstück Nr. 176
14.02.2014 Beleg 79h

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 4.h911 Last: Baubeschränkung (Aussichtsrecht)
zugunsten Grundstück Nr. 167
20.03.1934 Beleg SP 4h
- 591.h911 Last: Gewerbebeschränkung
zugunsten Staat Thurgau, UID: CHE-114.809.244, Frauenfeld
zugunsten Politische Gemeinde Bürglen,
UID: CHE-203.356.285, mit Sitz in Bürglen TG, Bürglen TG
08.06.1961 Beleg 105h
- 592.h911 Last: Fahrrecht
zugunsten Grundstück Nr. 178
08.12.1964 Beleg 131h
- 593.h911 Last: Näherbaurecht für Garagen
zugunsten Grundstück Nr. 178
08.12.1964 Beleg 131h
- 594.h911 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 176, 177
08.12.1964 Beleg 132h
- 595.h911 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 177
08.12.1964 Beleg 132h
- 1263.h911 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 176
14.02.2014 Beleg 78h

Dienstbarkeit

Errichtung Grunddienstbarkeit

Die Firma **R.P.F. Immobilien AG**, mit Sitz in Amriswil TG, Rennweg 6, 8580 Amriswil
UID: CHE-115.160.512

vertreten durch Peter Göggel, von Ettiswil, in Egnach, Präsident des Verwaltungsrates,
mit Einzelunterschrift

als Alleineigentümerin der Liegenschaften Nrn. L576 und L175 Grundbuch Bürglen TG

errichtet folgende Dienstbarkeit:

Benützungsrecht an je 3 Parkplätzen im Freien und in der Tiefgarage

Die jeweiligen Eigentümer der

Liegenschaft Nr. 576 Grundbuch Bürglen TG

räumen den jeweiligen Eigentümern der

Liegenschaft Nr. 175 Grundbuch Bürglen TG

ein alleiniges **Benützungsrecht an je 3 Parkplätzen im Freien und in der Tiefgarage** gemäss
den nachfolgenden Bestimmungen ein.

Zweck

Aufgrund eines Ausbaus des Dachgeschosses auf der Liegenschaft Nr. 175 an der Istighoferstrasse 2 bzw. Bahnhofstrasse 1 in Bürglen TG sind zusätzliche Parkplätze erforderlich, welche auf dieser Liegenschaft nicht bereitgestellt werden können. Aus diesem Grund wird dieser Liegenschaft ein Benützungsrecht an total sechs Parkplätzen auf der Liegenschaft Nr. 576 an der Kennerwiesstrasse 2 in Bürglen TG eingeräumt.

Inhalt und Lage

Mit dieser Dienstbarkeit haben die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 176 Bürglen TG und deren Mieter das Recht, drei Parkplätze im Freien und drei Parkplätze in der Tiefgarage auf der Liegenschaft Nr. 576 ausschliesslich und zeitlich uneingeschränkt zu benützen.

AUSZUG GRUNDBUCH

Sollten die Berechtigten nicht alle Parkplätze für sich bzw. die Mieter der berechtigten Liegenschaft benötigen, so ist ihnen eine Weitervermietung von Parkplätzen an Dritte ausdrücklich gestattet, wobei die entsprechenden Mietzinseinnahmen vollumfänglich den Eigentümern der berechtigten Liegenschaft zustehen.

Auf den entsprechenden Parkplätzen dürfen nur fahrtüchtige Fahrzeuge abgestellt werden. Die Lagerung von Gegenständen ist nicht gestattet.

In diesem Benützungsrecht inbegriffen ist das Fuss- und Fahrwegrecht zu den jeweiligen Parkplätzen im Freien bzw. in der Tiefgarage.

Die Lage der von diesem Benützungsrecht betroffenen Parkplätze ist aus dem beiliegenden Situationsplan Nr. 1 ersichtlich, in welchem die entsprechenden Parkplätze (Nr. 4 – 6 im Freien und Nr. 1 – 3 in der Tiefgarage) rot gekennzeichnet sind. Die vollständigen Grundstücksgrenzen der beteiligten Grundstücke sind aus beiliegendem Situationsplan Nr. 2 ersichtlich. Die Situationspläne Nrn. 1 und 2 werden unterschriftlich anerkannt und bilden Bestandteile dieser Dienstbarkeit.

Unterhalt und Erneuerung

Die Kosten für den Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Parkplätze sind vollumfänglich vom Eigentümer der berechtigten Liegenschaft Nr. 175 zu tragen, welcher sich somit auch proportional zu den genutzten Parkplätzen (3 von total 17) an sämtlichen Unterhalts- und Betriebskosten der Tiefgarage zu beteiligen hat. Der Eigentümer der berechtigten Liegenschaft hat sich zudem im Verhältnis seiner Interessen an den Unterhalts- und Erneuerungskosten der Zufahrt (auch zur Tiefgarage) zu beteiligen.

Weitere Bestimmungen

1. Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften können durch diese privatrechtliche Vereinbarung nicht geändert und aufgehoben werden und bleiben vorbehalten.
2. Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung (Art. 730 ff. ZGB).
3. Die Entschädigung für die Ausübung dieser Dienstbarkeit bzw. die entsprechenden Mietzinsen für die betroffenen Parkplätze werden unter den jeweiligen Grundeigentümern in einer separaten Vereinbarung direkt und ausseramtlich geregelt.

Dieses Benützungsrecht an 6 Parkplätzen ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und dem auf Liegenschaft Nr. 576 eingetragenen Grundpfandrecht ID 160.w911 im Range vorzustellen.