



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Salmsacherstrasse 15b, 8590 Romanshorn, Schweiz

4.5-Zimmer-Gartenwohnung an familienfreundlicher Lage in Romanshorn



Auszug per 09.09.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Wohnung



Verkaufspreis
CHF 860'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
120 m²



Zimmer
4½



Baujahr
2023



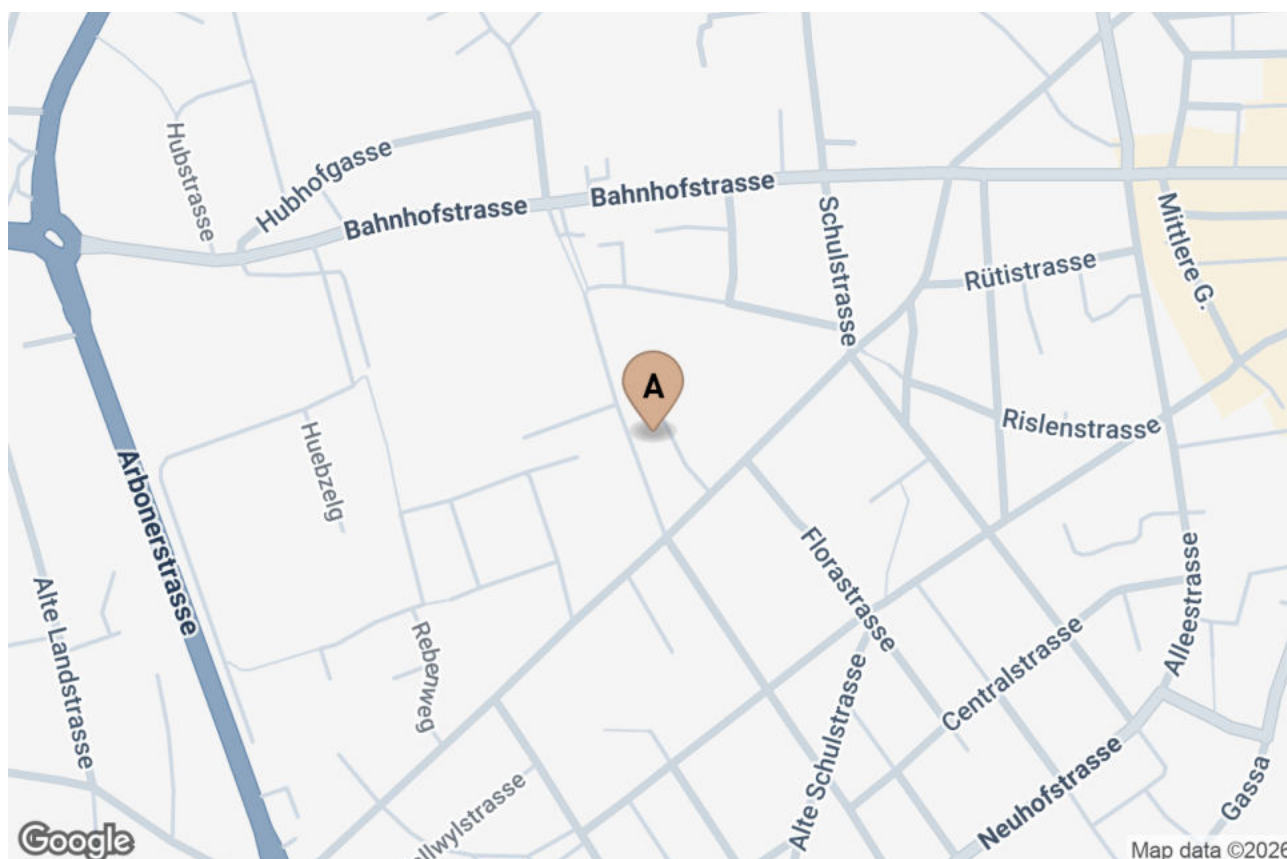
Referenz-Nr.
SG.00.2026.09

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	15
Kontakt	30



Lage



Salmsacherstrasse 15b, 8590 Romanshorn, Schweiz

Romanshorn

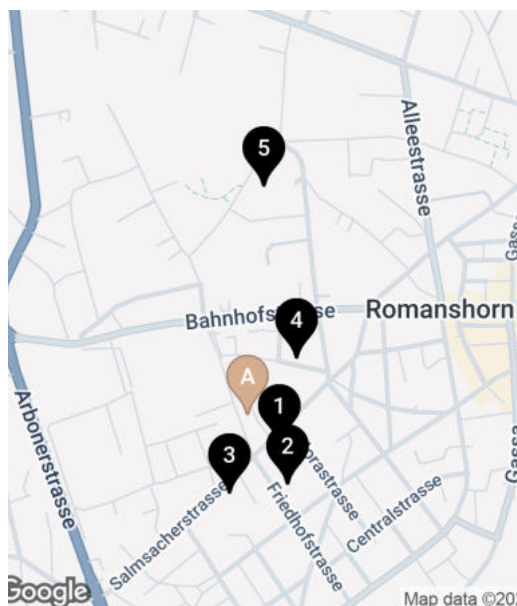
Romanshorn mit seinem maritimen Flair und dem grössten Hafen am Bodensee inmitten einer intakten Natur, ist weit mehr als nur eine Wohnadresse – die Hafenstadt ist ein Ort zum Ankommen. Das liegt nicht nur an den ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsmitteln und ausgebauten Verbindungen, die berufliche und private Ziele in die Nähe rücken, sondern auch an den breiten Angeboten für Bildung, Sport, Erholung, Kultur, Kunst und Gastronomie.

Grosszügige Grünflächen laden in weitläufigen Parks sowie naturnahen Wäldern zum entspannten Verweilen am Wasser ein. Natur pur. Begeistern wird Sie auch die phantastische Fernsicht in die Voralpen.

Romanshorn hat neben dem hohen touristischen Erlebniswert auch als Lebensmittelpunkt viel zu bieten. Die Stadt verfügt über qualitativ hochstehende Angebote in Bildung, Sport, Erholung, Kultur, Kunst und Gastronomie. Kurz: Ein Aufenthalt lohnt sich immer.

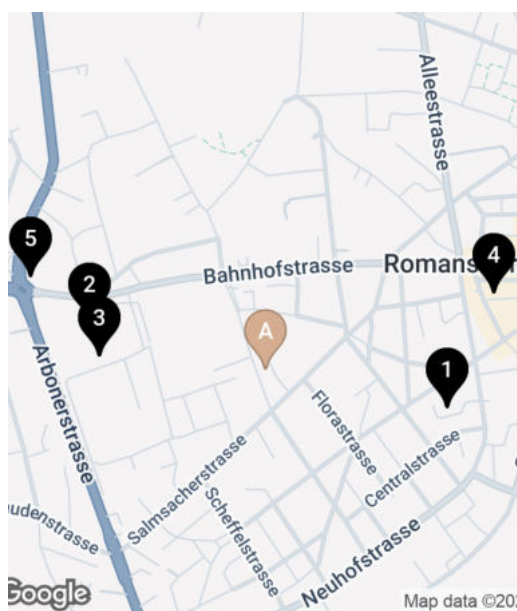
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



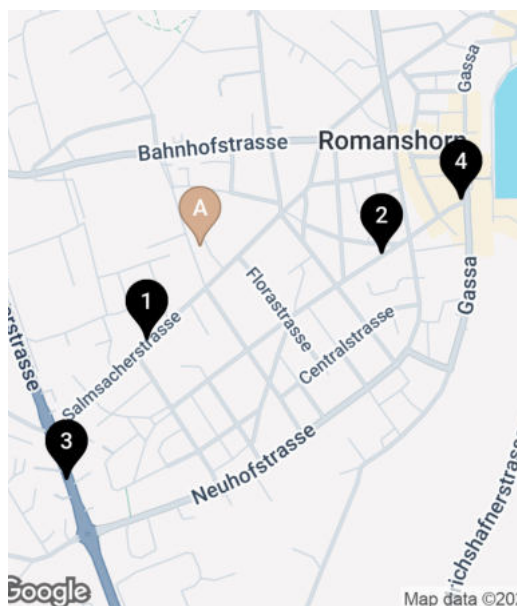
			
1. Unterschulhaus, Romanshorn 65 m	1'	1'	1'
2. Pestalozzischulhaus, Romanshorn 70 m	1'	1'	1'
3. Kindergarten Sonnenwinkel, Romanshorn 200 m	2'	1'	1'
4. Kindergarten Kastaniebaum, Romanshorn 300 m	3'	1'	1'
5. Sekundarschule Weitenzelg, Romanshorn 750 m	7'	2'	1'

Einkauf



			
1. Coop Supermarkt, Romanshorn 500 m	5'	2'	2'
2. Migros Supermarkt, Romanshorn 700 m	7'	3'	2'
3. Denner, Romanshorn 700 m	7'	3'	2'
4. Migrolino, Romanshorn 700 m	7'	3'	2'
5. Coop Pronto mit Tankstelle, Romanshorn 800 m	8'	4'	2'

Öffentlicher Verkehr



1.	Bushaltestelle Salmsacherstrasse, Romans-3' horn	1'	1'
270 m			
2.	Bushaltestelle Coop, Romanshorn	5'	1' 2'
500 m			
3.	Bushaltestelle Hofstrasse, Romanshorn	6'	3' 2'
650 m			
4.	Hauptbahnhof, Romanshorn	7'	1' 3'
700 m			

Objektbeschreibung



Zentral wohnen, Ruhe geniessen und den eigenen Garten zum persönlichen Rückzugsort machen.

In Romanshorn erwartet Sie eine moderne 4.5-Zimmer-Gartenwohnung, die grosszügiges Wohnen, zeitgemässen Komfort und eine familienfreundliche Lage auf ideale Weise miteinander verbindet.

Die moderne und hochwertige Wohnung bietet viel Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Zuhause sein. Der durchdachte Grundriss schafft ein offenes und einladendes Wohngefühl. Besonders der grosszügige Wohnbereich begeistert mit raumhohen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung – darunter ein BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, das Design und Funktionalität gekonnt verbindet. Sorgfältig ausgewählte Materialien und ein moderner Ausbaustandard runden das stilvolle Gesamtbild ab.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Loggien sowie der rund 80m² grosse Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Gemeinsam bieten sie viel Platz im Freien und laden dazu ein, das Leben nach draussen zu verlagern. Ob ein gemütliches Frühstück an der frischen Luft, gesellige Abende mit Freunden oder ein geschützter Platz zum Spielen für die Kinder, hier verschmelzen Wohnen und Natur auf besonders schöne Weise.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung zeitgemäss und zukunftsorientiert. Eine PV-Anlage auf dem Mehrfamilienhaus, die Vorbereitung für E-Mobilität sowie eine kontrollierte Wohnungslüftung tragen zu einem modernen und komfortablen Wohnkonzept bei.

Die Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Hochwertiger Ausbau mit ausgewählten Materialien
- Neubau 2023
- Grosszügiger und durchdachter Grundriss
- Zwei gemütliche Loggia
- Ca. 80m² privater Gartenanteil im Sondernutzungsrecht
- PV-Anlage
- Vorbereitung für E-Mobilität
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Ruhige und gleichzeitig zentrale Lage
- Kindergarten und Schulhaus direkt im Quartier

Die Lage der Wohnung bietet beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag. Insbesondere Familien profitieren von den kurzen Wegen: Kindergarten und Schule befinden sich direkt im Quartier. Gleichzeitig genießen Sie die Vorteile einer zentralen Wohnlage in Romanshorn, eingebettet in ein angenehmes und familiäres Wohnquartier.

Ankommen und direkt wohlfühlen. Zuhause sein, mit eigenem Garten mitten in Romanshorn.

Verkaufsvereinbarung und Zusammenarbeit

Der Kaufpreis wurde von einer regionalen Bank geprüft und wird als Finanzierungsbasis akzeptiert. Dabei gelten die üblichen Bonitätsregeln der Bank. Gerne stellen wir Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

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
Wohnung

Zimmer
4½

Etage
EG

Badezimmer
2

Zustand
Neuwertig

Anzahl Wohneinheiten
1

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
2023

Referenz-Nr.
SG.00.2026.09

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
120 m²

Nettowohnfläche
114 m²

Balkonfläche
11 m²

Kellerfläche
11 m²

Loggiafläche
4 m²

Gartenfläche
62 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 860'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Erdsonde

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Zusatzangebote

Tiefgarage

1 x CHF 30'000.–

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

Wohnbereich



Küche und Flur



Küche



Essbereich



Elternschlafbereich



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Loggia



Sitzplatz mit Garten



Dokumente

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon

Thurgau 



Grundbuchauszug

Grundbuch Romanshorn

Stockwerkeigentum Nr. S1299

24/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 629
Sonderrecht an der 4.5 Zimmerwohnung E01 im EG
mit Keller E01 im UG
Salmsacherstrasse 15b

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 02.11.2023 Beleg 3245a

Anmerkungen

ID 437.a436
Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf 1/2 Anteil Miteigentum
02.11.2023 Beleg 3247a

ID 570.a436
Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf 1/2 Anteil Miteigentum
20.12.2024 Beleg 3844a

ID 575.a436
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
13.01.2025 Beleg 128a

Vormerkungen

Keine

Auszug Grundstück S1299 Romanshorn, 07.09.2026, 14:38 Uhr

Seite 1 von 10



Grundbuchauszug

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 823.a436

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

Höchstzinsfuss 10 %

mitverpfändet: Grundstück Nr. M4651

02.11.2023 Beleg 3246a



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Romanshorn

Miteigentumsanteil Nr. M4651

2/266 Miteigentum an Grundstück Nr. 3428
Einstellplatz Nr. 32

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 02.11.2023 Beleg 3245a

Anmerkungen

ID 297.a436
Nutzungs- und Verwaltungsordnung
17.12.2021 Beleg 4169a

Vormerkungen

ID 175.a436
Aufhebung Vorkaufsrecht Miteigentümer
17.12.2021 Beleg 4169a

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine



Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 823.a436
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG,
Weinfelden
Höchstzinsfuss 10 %
mitverpfändet: Grundstück Nr. S1299
02.11.2023 Beleg 3246a



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Romanshorn

Liegenschaft Nr. 629

Stammgrundstück zu Nr. S1299

Plan Nr. 14, Huebzälg
Gesamtfläche 2'928 m², Wohnhaus Vers.Nr. 520.3299, Salmsacherstrasse 15, Salmsacherstrasse 15a, Salmsacherstrasse 15b [1'368 m² von 1'370 m²]
Tiefgarage Vers.Nr. 520.3293 (unterirdisch) [1'827 m² von 6'775 m²]
übrige befestigte Fläche [73 m²], Gartenanlage [1'487 m²]

44/101 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 3429

Anmerkungen

ID 278.a436
Vorbelastung betreffend Ausnützung
zulasten Grundstück Nr. 630, 3429
29.10.2021 Beleg 3518a

ID 296.a436
Stockwerkeigentumsanteile verpfändet
17.12.2021 Beleg 4168a

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1988.s436
Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht
zugunsten Politische Gemeinde Romanshorn, UID CHE-115.081.657, Romanshorn
24.10.1975 Beleg 353s

ID 144.a436
Last: Überbaurecht für Verbindungstunnel
zugunsten Grundstück Nr. 1964
17.12.2021 Beleg 4159a



Grundbuchauszug

ID 145.a436
Last: Anschlussrecht an die Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 1964
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 146.a436
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1964
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 149.a436
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 3430
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 151.a436
Recht: Überbaurecht für Schutzraum
zulasten Grundstück Nr. 626
17.12.2021 Beleg 4161a

ID 153.a436
Last: Überbaurecht für Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 3428
17.12.2021 Beleg 4163a

ID 156.a436
Recht/Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 626, 630, 3428, 3429, 3430
17.12.2021 Beleg 4166a

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Romanshorn

Liegenschaft Nr. 3428

Stammgrundstück zu Nr. M4651

Plan Nr. 14, Huebzälg
Gesamtfläche 439 m², Tiefgarage Vers.Nr. 520.3293 (unterirdisch) [161 m² von 6'775 m²]
übrige befestigte Fläche [288 m²], Gartenanlage [151 m²]

Anmerkungen

ID 3790.s436
Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
04.06.2014 Beleg 618s

ID 278.a436
Vorbelastung betreffend Ausnützung
zugunsten Grundstück Nr. 626, 3430
29.10.2021 Beleg 3518a

ID 298.a436
Miteigentumsanteile verpfändet
17.12.2021 Beleg 4169a

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 578.s436
Last: Abwasserdurchleitungsrecht
zugunsten Grundstück Nr. 905
20.08.1929 Beleg 485s

ID 96.a436
Recht/Last: Grenzbaurecht für zonengerechte Bauten
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 624
14.06.2019 Beleg 1597a



Grundbuchauszug

ID 97.a436

Recht/Last: Grenzbaurecht für zonengerechte Bauten
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 3411
14.06.2019 Beleg 1597a

ID 145.a436

Last: Anschlussrecht an die Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 1964
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 146.a436

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1964
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 148.a436

Last: Anschlussrecht an die Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 3430
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 149.a436

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 3430
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 153.a436

Recht: Überbaurecht für Tiefgarage
zulasten Grundstück Nr. 626, 629, 3429
17.12.2021 Beleg 4163a

ID 156.a436

Recht/Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 626, 629, 630, 3429, 3430
17.12.2021 Beleg 4166a

ID 222.a436

Last: Anschlussrecht an die Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 630
15.03.2024 Beleg 812a

Grundpfandrechte

Keine

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon



Grundbuchauszug

Grundbuch Romanshorn

Liegenschaft Nr. 3429

subjektiv-dinglich verbunden mit Nr. 629

Plan Nr. 14, Huebzälg

Gesamtfläche 3'217 m², Wohnhaus Vers.Nr. 520.3298, Salmsacherstrasse 13, Salmsacherstrasse 13a, Salmsacherstrasse 13b [2 m² von 820 m²]

Wohnhaus Vers.Nr. 520.3299, Salmsacherstrasse 15, Salmsacherstrasse 15a, Salmsacherstrasse 15b [2 m² von 1'370 m²]

Wohnhaus Vers.Nr. 520.3298, Salmsacherstrasse 11a, Salmsacherstrasse 11 [1 m² von 689 m²]

Tiefgarage Vers.Nr. 520.3293 (unterirdisch) [2'182 m² von 6'775 m²]

Unterflurcontainer (nv) (unterirdisch) [11 m²]

übrige befestigte Fläche [1'719 m²], Gartenanlage [1'493 m²]

Anmerkungen

ID 278.a436

Vorbelastung betreffend Ausnützung

zugunsten Grundstück Nr. 626, 629

29.10.2021 Beleg 3518a

ID 293.a436

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

17.12.2021 Beleg 4167a

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1988.s436

Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht

zugunsten Politische Gemeinde Romanshorn, UID CHE-115.081.657, Romanshorn

24.10.1975 Beleg 353s

ID 146.a436

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1964

17.12.2021 Beleg 4159a



Grundbuchauszug

ID 149.a436

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 3430
17.12.2021 Beleg 4159a

ID 150.a436

Last: Überbaurecht für Schutzraum
zugunsten Grundstück Nr. 626
17.12.2021 Beleg 4160a

ID 153.a436

Last: Überbaurecht für Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 3428
17.12.2021 Beleg 4163a

ID 154.a436

Recht: Fusswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 626
17.12.2021 Beleg 4164a

ID 155.a436

Recht: Benützungsrecht am Hausabwart-Raum
zulasten Grundstück Nr. 626
17.12.2021 Beleg 4165a

ID 156.a436

Recht/Last: Durchleitungsrecht für Erschliessungsleitungen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 626, 629, 630, 3428, 3430
17.12.2021 Beleg 4166a

ID 221.a436

Last: Überbaurecht für Zugang zur Tiefgarage
zugunsten Grundstück Nr. 630
15.03.2024 Beleg 812a

Grundpfandrechte

Keine

Arbon, 07.09.2026

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Der Grundbuchverwalter

Silvan Hengartner



Grundriss

Salmacherstrasse 15b | EG

Grundriss EG/Whg. E01

4 1/2-Zimmer-Whg. 114.20 m²

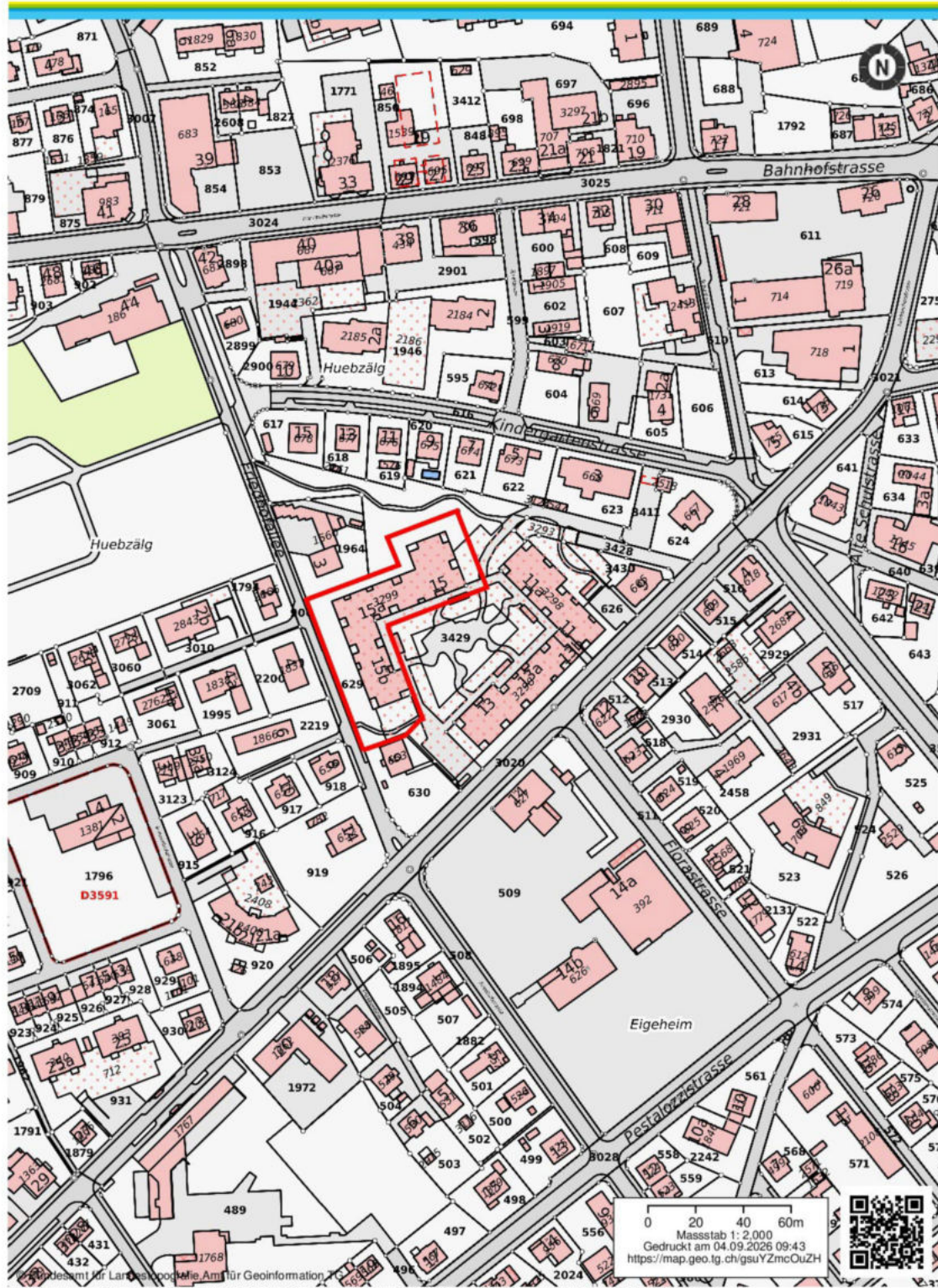
Entrée	5.10 m²
Küche/Essen/Wohnen	42.80 m²
Zimmer 1	14.00 m²
Zimmer 2	13.70 m²
Eltern	14.20 m²
Arbeiten/Diele	12.10 m²
Bad/WC	6.80 m²
Dusche/WC	5.50 m²
Loggia	11.40 m²
Loggia	4.40 m²
Garten	62.10 m²
Keller	11.80 m²



Lageplan

Amt für Geoinformation
ThurGIS Viewer

Thurgau



Luftaufnahme

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

Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	890'000
Eigene Mittel	20%	CHF	178'000
Hypothek	80%	CHF	712'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	587'400
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	124'600
total Hypothek	CHF	712'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
5 Jahre Fest-Hypothek	1.20%	CHF 8'544	CHF 712
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 8'307	CHF 692
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 16'851	CHF 1'404

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 160'000 erforderlich.

Amriswil, 04.09.2026; Simon Gürkan



Finanzierungsmodell



Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	890'000
Eigene Mittel	34%	CHF	302'600
Hypothek	66%	CHF	587'400

Hypothekenaufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	587'400
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	587'400

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
5 Jahre Fest-Hypothek	1.20%	CHF 7'049	CHF 587
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 7'049	CHF 587

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 115'000 erforderlich.

Amriswil, 04.09.2026; Simon Gürkan

Kontakt



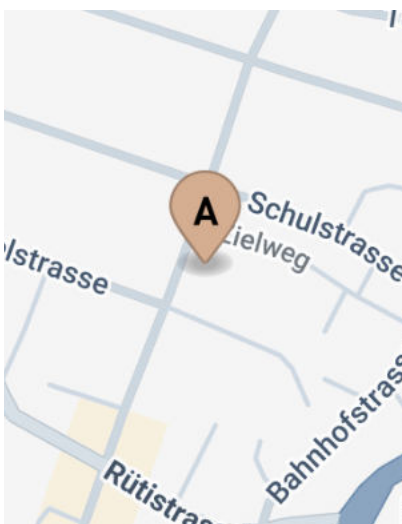
Ihre Ansprechperson

Finanz- und Immobilienzentrum

Immobilienvermarkterin

M: 079 810 79 94

katarina.ivkic@fi-zentrum.ch



Firmendaten

Finanz- und Immobilienzentrum

Egelmoosstrasse 47

8580 Amriswil

www.fi-zentrum.ch

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.

