

Verkaufsdokumentation



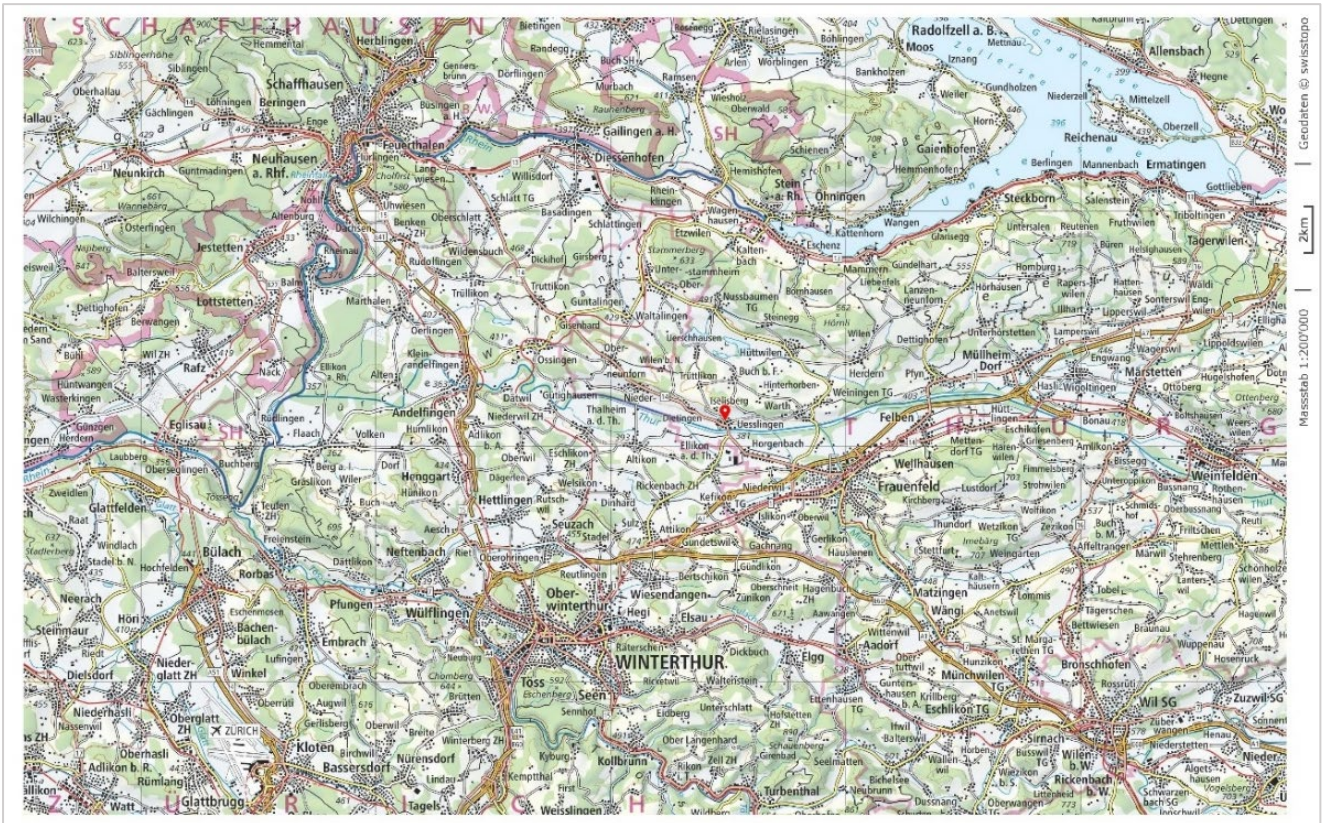
8524 Uesslingen, Iselisbergstrasse 4

Grosszügige, lichtdurchflutete und zentral gelegene 5 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit 150 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, grosser Balkon, zwei Tiefgaragenplätze, ein Kellerabteil im Untergeschoss, Baujahr 1990, kurze Gehdistanzen zum Einkauf, in den Kindergarten und zur Primarschule

Objektdaten

Kat.-Nr.	732
Gebäude Vers.-Nr.	652.339
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	4'040 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	ca. CHF 2'575'853
Grundstückfläche	988 m ²
Baujahr	1990
Bauzone	Dorfzone D2
Umgebung	Gartenanlage und Garagenzufahrt
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Anteil	227/1000
Wohnfläche	150 m ²
Nebenfläche	Balkon/Laube ca. 15 m ² Kellerabteil ca. 8 m ² im UG
Tiefgaragenparkplätze	2 (im Verkaufspreis inbegriffen)
Aktueller Steuerwert	CHF 384'000
Aktueller Eigenmietwert	CHF 19'471, Abzug für Selbstnutzung CHF 7'788, netto CHF 11'683

Uesslingen, ein charmantes Dorf in der Gemeinde Uesslingen-Buch im Bezirk Frauenfeld (Kanton Thurgau), vereint ländliche Ruhe mit guter Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in die sanften Hügel des Zürcher Weinlands bietet Uesslingen eine hohe Lebensqualität, umgeben von Natur, Weinbergen und einer intakten Dorfgemeinschaft.



Das Dorf zählt rund 1'200 Einwohner und besticht durch seinen dörflichen Charakter mit gepflegten Riegelhäusern, modernen Einfamilienhäusern und einer offenen, freundlichen Atmosphäre. Die Nähe zu Frauenfeld (ca. 10 Minuten mit dem Auto) und Winterthur (ca. 20 Minuten) macht Uesslingen besonders attraktiv für Berufspendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf urbane Infrastruktur verzichten zu wollen.

Uesslingen ist bekannt für seinen traditionsreichen Weinbau – zahlreiche Rebhänge prägen das Landschaftsbild und verleihen dem Ort ein mediterranes Flair. Spaziergänger, Radfahrer und Naturfreunde finden in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, sei es entlang der Thur, in den Reben oder auf den zahlreichen Wanderwegen.

Das Dorf verfügt über eine gute Grundinfrastruktur: ein Dorfladen, ein Restaurant, Kindergarten und

Primarschule sind direkt im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie umfassende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nah gelegenen Frauenfeld, in Winterthur oder in Andelfingen. Der öffentliche Verkehr ist durch Busverbindungen an die Bahnhöfe in Ossingen und Frauenfeld angeschlossen. Uesslingen überzeugt nicht nur durch seine landschaftliche Schönheit, sondern auch durch eine lebendige Dorfgemeinschaft und familienfreundliche Strukturen.

Zahlen und Fakten Gemeinde Uesslingen

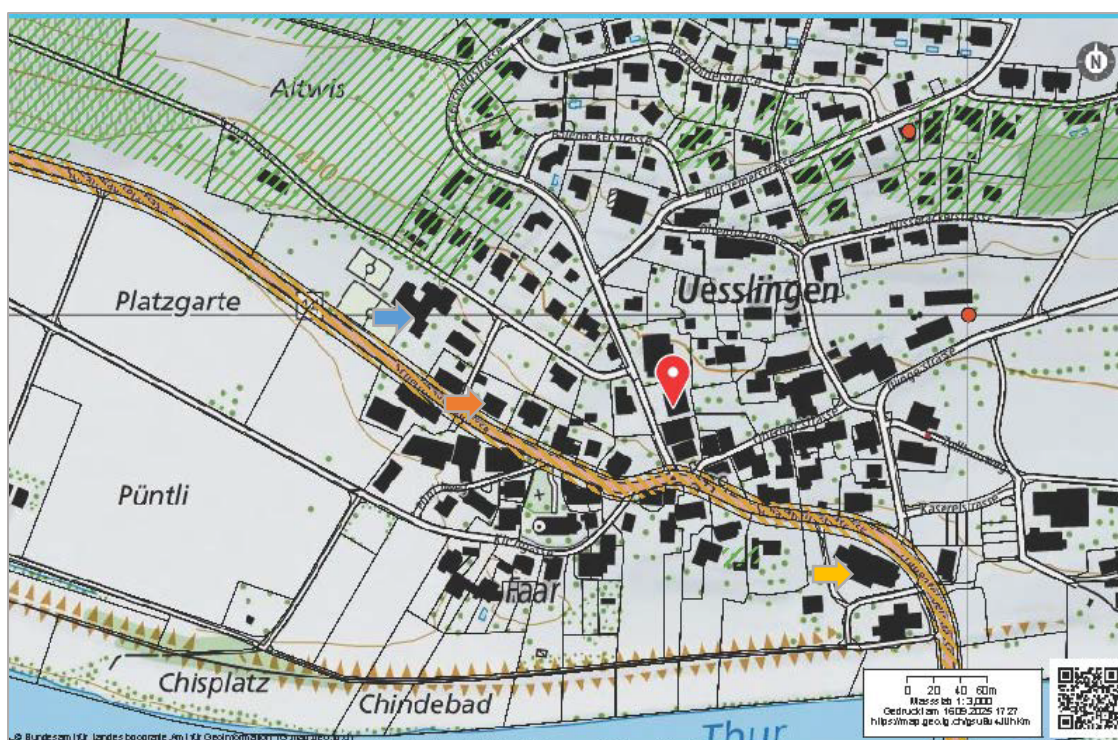


Einwohnerzahl	1'138 (Stand 2024)
Fläche	14.02 ha Uesslingen-Buch (davon 18 ha Wald, 994 ha Landwirtschaft und 51 ha Reben)
Steuern nat. Pers.	109 % (ohne Kirchen)
ÖV	Buslinie 822 nach Frauenfeld (14 Minuten) und Oberneunforn
Autobahnanschluss	A7 in Frauenfeld (10 Minuten) Route 14 nach Winterthur (24 Minuten) oder nach Schaffhausen (28 Minuten)

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich mitten im Dorf von Uesslingen an sonniger und zentraler Wohnlage. Die Hauptwohnseite ist gegen Südwesten ausgerichtet.

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Bus) erfolgt via Bushaltestelle «Zollhausweg», welche 4 Gehminuten entfernt liegt. Die Buslinie 822 führt im Stundentakt nach Frauenfeld und Oberneunforn. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Dorf. Die Sekundarschule befindet sich in Hüttwilen und ist mit dem Fahrrad in 25 Minuten erreichbar. Der Schulbus fährt von Oktober bis April. Die Primarschule Uesslingen-Buch bietet in Uesslingen und in Hüttwilen eine Spielgruppe an. Für Kinder in der Primarschule und im Kindergarten besteht 2x wöchentlich die Möglichkeit, am Mittagstisch teilzunehmen. Für Sekundarschüler in Hüttwilen besteht das Mittagstisch-Angebot täglich ausser mittwochs. Mitten im Dorf Uesslingen befindet sich die Landi und der Volgladen, wo alles für den täglichen Bedarf erhältlich ist. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten zahlreiche liebevoll gepflegte Hofläden in der Umgebung. Grosseinkäufe sind in den nahe gelegenen Migros- oder Coop-Läden in Frauenfeld (ca. 10 Fahrminuten) möglich.



Schulhaus (Kindergarten - Primar-



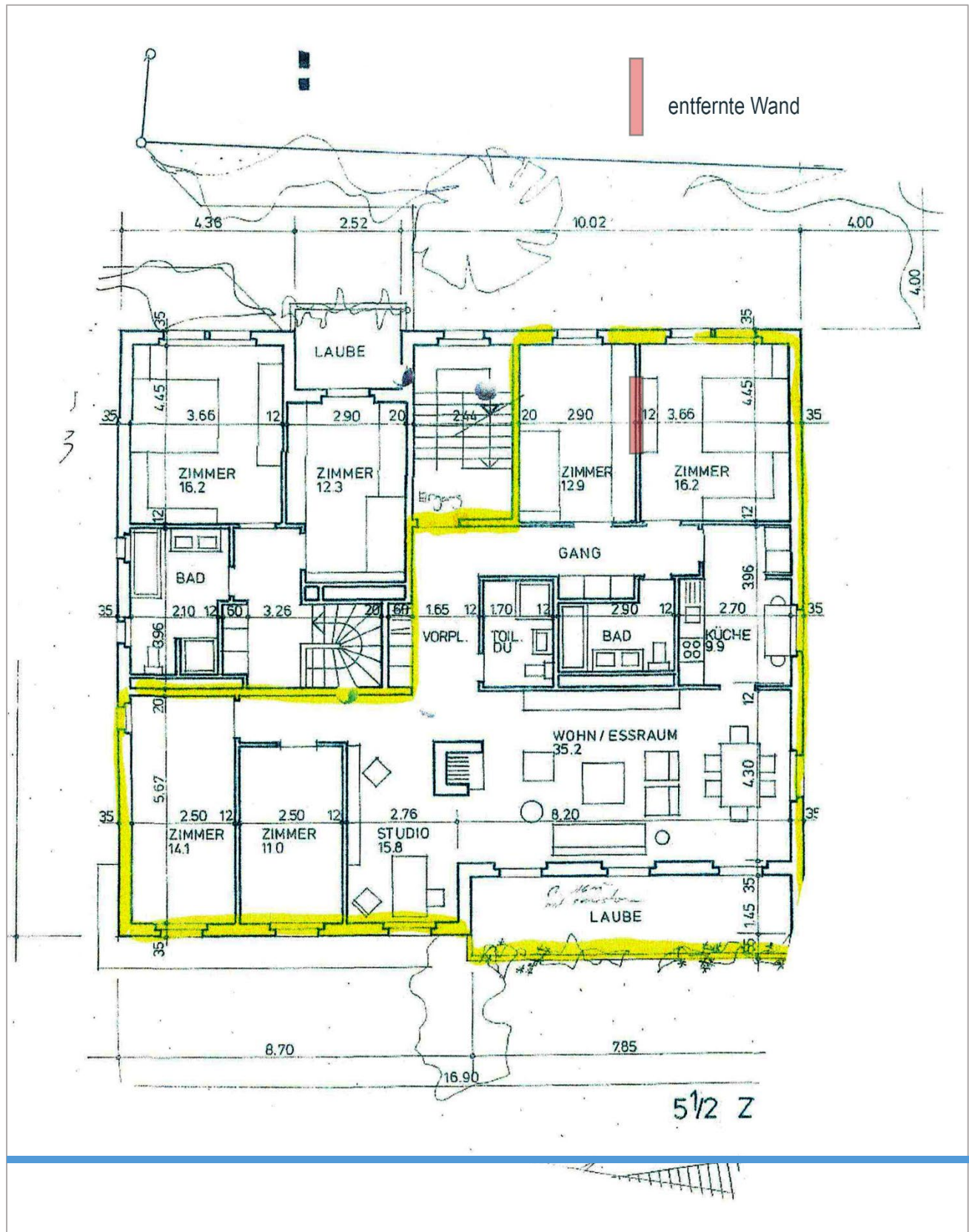
Volg, Post, Bancomat



Restaurant

Grundrisse / Einteilung / Beschrieb

Grundriss 1. OG



Raumprogramm

s	Sonderrecht				140.1
ab	Ausschliessliches Benützungsrecht				
g	Gemeinsame Nutzung				
Flächenangaben = ca.					
		Boden	Wand	Decke	
1. Obergeschoss					158.0 m2
5.5 -Zimmer-Wohnung					m2
s	Eingang/Korridore	Parkett	Verputz	Verputz	ca. 17.9 m2
s	Wohnen/Essen	Parkett	Verputz	Verputz	51.0 m2
s	Küche	Platten	Verputz	Verputz	9.9 m2
s	Zimmer	Parkett	Verputz	Verputz	12.9 m2
s	Zimmer	Parkett	Verputz	Verputz	16.2 m2
s	Zimmer	Parkett	Verputz	Verputz	14.1 m2
s	Zimmer	Parkett	Verputz	Verputz	11.0 m2
s	Bad/WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz	5.4 m2
s	Du/WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz	4.6 m2
ab	Balkon	Holzriemen	Verputz	Verputz	15.0 m2
Untergeschoss					34.0 m2
s	Kellerabteil	Beton gestr.	Beton gestr./Holzlatten	Beton gestr.	8.0 m2
ab	Einstellplatz UN-Garage	Beton	Beton gestr.	Beton gestr.	13.0 m2
ab	Einstellplatz UN-Garage	Beton	Beton gestr.	Beton gestr.	13.0 m2
Umgebung					710.0 m2
g	Gemeinsam	Plätze/Wege, Gartenfläche, Spielplatz			710.0 m2
Zusammenstellung:					
Wohnfläche Sonderrecht	Gebäude				143.0 m2
Nebenfläche Sonderrecht	Gebäude				8.0 m2
Ausschliessliches Benützungsrecht	Gebäude				41.0 m2
Gemeinsame Nutzung	Umgebung				710.0 m2

Alleiniges Benützungsrecht:

Autoabstellplätze Nrn. 2 und 6 und Kellerabteil
Nr. 6

Mitbenützungsrechte/gemeinsam mit Kat. Nr. 518: Kinderspielplatz

Containerabstellplatz

Einstellraum für Kinderwagen, Velos, Mofas

Last zugunsten Kat. Nr. 518:

Recht auf Bestand und die Mitbenützung der gemeinsamen Heizungs- und Warmwasseraufbereitung

Erneuerungsfondsanteil (31.12.2024)

227/1000 = CHF 17'320 (ist im Kaufpreis inbegriffen)

Kein Personenlift vorhanden.

Beschrieb Gebäude

Wohnhaus mit Garage

- Konstruktion	Massivbau
- Decken	Betondecken
- Dach	Steildach Holzkonstruktion, Unterdach, Ziegeleindeckung
- Spenglerarbeiten	Kupferblech
- Fassade	Mauerwerk verputzt
- Tore	Schiebetor mit Torautomat (Garage)
- Treppe	Treppenläufe aus Beton
- Heizungsanlage	Zentralheizung Öl, Wärmeverteilung Bodenheizung
- Elektrische Installation	Leitungen unter Putz, übliche Bestückung
- Sanitärinstallation	Gemeinsamer Waschraum mit Waschmaschinen, Tumbler, Abgussbecken

Umgebung

- Vorplätze, Wege	Betonverbundsteinbelag
- Grundstück	Rasen, Bäume, Büsche

Ausbau 5.5-Zimmer-Wohnung

- Fenster	Kunststofffenster, Verglasung IV
- Beschattung	Klappläden, Sonnenstore
- Elektrische Installation	Gegensprechanlage, Unterverteilung mit Klappsicherungen
- Sanitäre Einrichtung	Bad/WC: Badewanne, Waschbecken mit Unterbau, WC, Spiegelschrank, Abluft, Handtuchradiator Du/WC: Dusche mit Glastüre, Waschbecken, WC, Spiegelschrank, Abluft, Handtuchradiator Warmwasserboiler
- Kücheneinrichtung	Einbauküche, Abdeckung Naturstein, Fronten kunstharzbelegt, Spüle CNS Geräte: Herd, Dampfzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank/Tiefkühlschrank
- Wohnungstüre	Flügeltüre aus Holz, Rahmen Stahlzarge
- Innentüren	Glatten Flügeltüren aus Holz, Rahmen Holz Futter und Verkleidung
- Schreinerarbeiten	Sturzbretter mit 2 Vorhangschienen, Simse, 2x Einbauschränke 3-türig
- Hafnerarbeiten	Cheminée 2-seitig
- Bodenbeläge	Gemäss Angaben Raumprogramm
- Wandbeläge	Gemäss Angaben Raumprogramm
- Deckenbeläge	Gemäss Angaben Raumprogramm

Chronologie

1990	Allgemein	Erstellung Wohnhaus mit Garage
	Allgemein	Unterhaltsarbeiten
	Sonderrecht	Unterhaltsarbeiten

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 790'000.00
Angebot	bis am 21.11.2025 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Martin Huber, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. martin.huber@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Martin Huber
Notarpatentinhaber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / martin.huber@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuch Uesslingen-Buch

Stockwerkeigentum Nr. S21

227/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 732

Sonderrecht an

5 1/2 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil Nr. 6 als Nebenraum,
in Uesslingen

Änderung der StWE Begründung mit Wertquotenänderung 20.06.2000 Beleg 146PU

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 14.09.2009 Beleg 522j

Anmerkungen

ID 415.j616

Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Nachtrag vom 20.06.2000 und vom
03.03.2010

13.12.1990 Beleg 190PUj

20.06.2000 Beleg 147PUj

03.03.2010 Beleg 126j

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuch Uesslingen-Buch

Liegenschaft Nr. 732

Stammgrundstück zu Nr. S21

Plan Nr. 24, Uesslingen

Gesamtfläche 988 m², Mehrfamilienhaus Tiefgarage B Vers.Nr. 652.339, Iselisbergstrasse 4 [242 m²]

unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [190 m²]

Gartenanlage [746 m²]

Anmerkungen

ID 314.j616

Stockwerkanteile verpfändet

13.12.1990 Beleg 190PUj

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 539.j616

Last: Fusswegrecht öffentlich

zugunsten Politische Gemeinde Uesslingen-Buch, UID CHE-115.083.432, Uesslingen
08.06.1990 Beleg 82PUj

ID 540.j616

Last: Recht auf den Bestand und die Mitbenützung der gemeinsamen Heizungs- und
Warmwasseraufbereitungsanlage

zugunsten Grundstück Nr. 518

13.12.1990 Beleg 188PUj

ID 541.j616

Recht: Anschlussrecht und Durchleitungsrecht für Werkleitungen

zulasten Grundstück Nr. 518

13.12.1990 Beleg 188PUj

ID 542.j616

Recht/Last: Fusswegrecht gegenseitig

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 518

13.12.1990 Beleg 188PUj

ID 543.j616

Recht/Last: Gegenseitiges Kinderspielplatzbenützungsrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 518
13.12.1990 Beleg 188PUj

ID 544.j616

Recht: Mitbenützungsrecht am Container- Abstellplatz
zulasten Grundstück Nr. 518
13.12.1990 Beleg 188PUj

ID 545.j616

Recht: Mitbenützungsrecht am Einstellraum für Kinderwagen, Velos und Mofas
zulasten Grundstück Nr. 518
13.12.1990 Beleg 188PUj

ID 2433.j616

Last: Nutzungsrecht als Sitzplatz oder Garten
zugunsten Grundstück Nr. S20
28.12.2009 Beleg 725j

ID 2434.j616

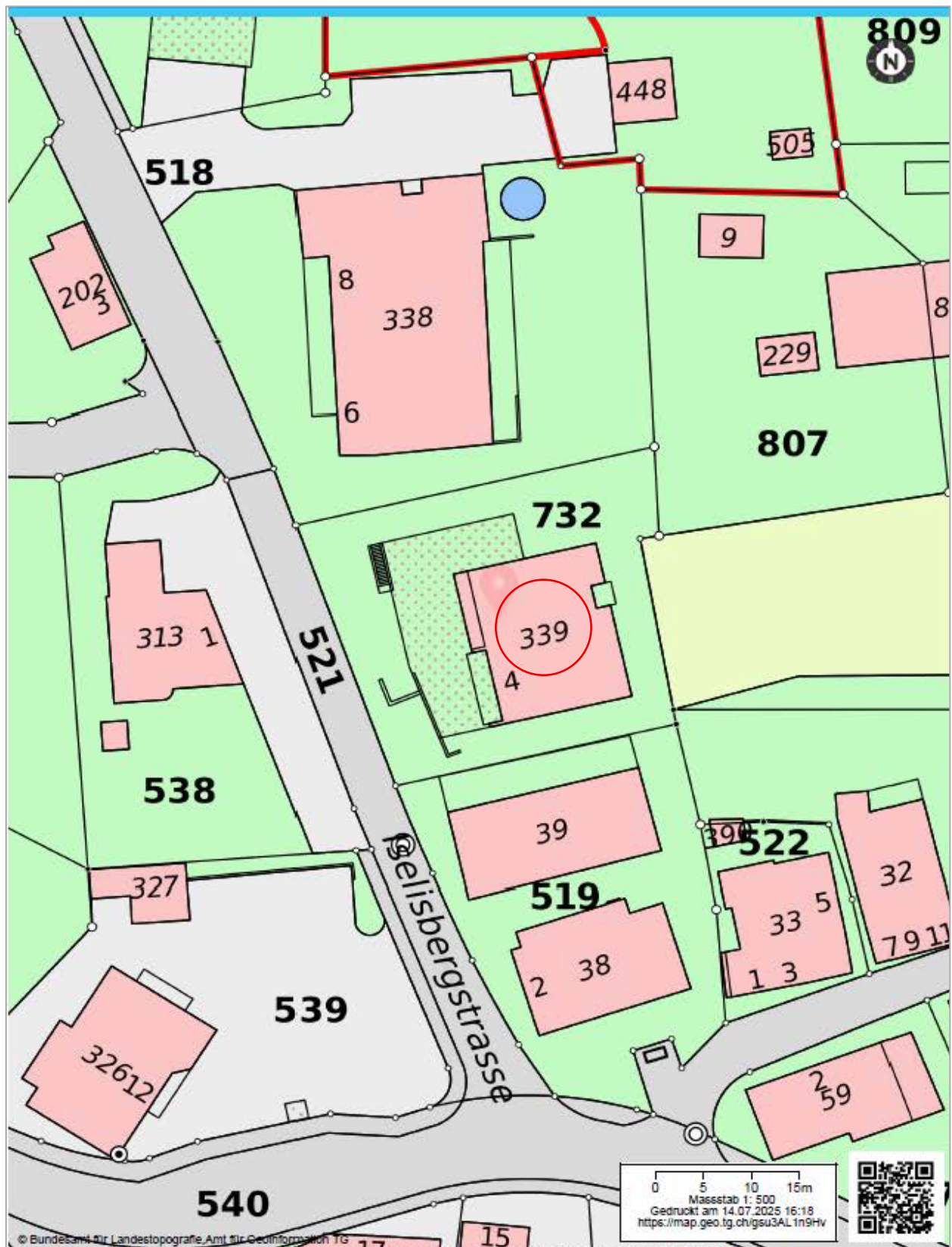
Last: Nutzungsrecht als Sitzplatz oder Garten
zugunsten Grundstück Nr. S19
28.12.2009 Beleg 726j

Grundpfandrechte

Keine

Frauenfeld, 30.06.2025 / gim

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld
Der Grundbuchverwalter



Gebäudeversicherung



Prävention
Intervention
Versicherung

CH-8510 Frauenfeld

A-PRIORITY Post CH AG

Oswald Treuhand
Zürcherstrasse 138
8500 Frauenfeld

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



Frauenfeld, 11. Oktober 2025

Police 2025

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

Vers.-Nr.	65/2/339	Baujahr	1990
Gemeinde	Uesslingen-Buch	Ortsteil	Uesslingen
Parzellen-Nr.	00732		
Lage	Iselisbergstrasse 4		
Bezeichnung	29 / Mehrfamilienhaus / Tiefgarage B		
Eigentümer	StWE-Gemeinschaft, Iselisbergstrasse 4, Uesslingen		
Verwalter	Oswald Treuhand, Zürcherstrasse 138, 8500 Frauenfeld		
Vers. Wert	CHF 2'576'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1078 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	4'040 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.11
Schätzung vom	14.09.2021 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Peter Thalmann Werner Max Britschgi

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Cheminée 1.OG
- Cheminée DG

Nicht versichert - textile Sonnenstore
- Infrarotkabine im DG

Bemerkungen - Heizung für Vers.-Nr. 2/338 enthalten

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau



Milos Daniel
Direktor



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

Impressionen



Westansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Korridor



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



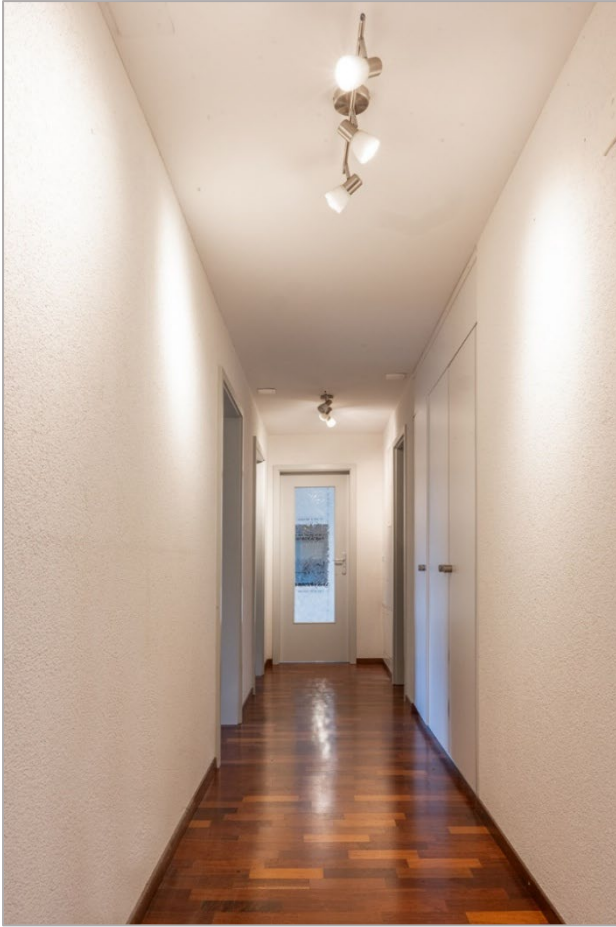
Zimmer



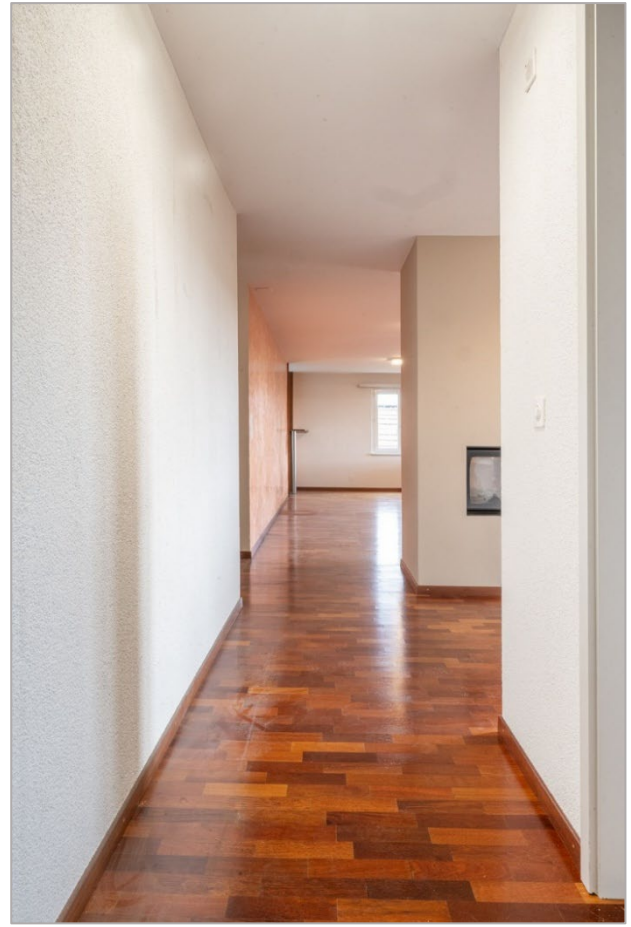
Dusche/WC



Bad/WC



Korridor 1



Korridor 2



Westansicht



Vogelperspektive