

Verkaufsdokumentation



8500 Frauenfeld-Gerlikon, Teuschenstrasse 20
1'008 m² Bauland mit Abbruchliegenschaft

Makrolage / Gerlikon

Gerlikon, auf einer Anhöhe südwestlich von Frauenfeld gelegen, war bis 1998 eine eigenständige Ortsgemeinde; gehört seither politisch zu Frauenfeld. Trotz ländlicher Lage hat sich das Dorf in den letzten Jahrzehnten zu einem äusserst beliebten Wohnort entwickelt. Gerlikon ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz im Raum Frauenfeld angebunden. Es bestehen Postauto-Linien in die Stadt Frauenfeld, z. B. die Linie 80.836 (Frauenfeld – Gachnang – Islikon) bzw. saisonale/ergänzende Fahrten bis nach Gerlikon. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich im Stadtteil Frauenfeld selbst (S-Bahn, Regional- und Fernverkehr) bzw. in den benachbarten Ortschaften wie Islikon oder Gachnang. Von dort bestehen sehr gute Verbindungen nach Winterthur, Zürich, Weinfelden, Romanshorn sowie zum Flughafen.

Mit dem Auto ist Gerlikon über kantonale und regionale Strassen sehr leicht zu erreichen. Der Zugang zur Autobahn A7 ist von Frauenfeld aus innert weniger Minuten möglich, was gute Erreichbarkeit Richtung Winterthur/Zürich/Flughafen und Weinfelden/Romanshorn gewährleistet.



Gerlikon selbst hat kaum oder nur kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Für grössere Einkäufe, Apotheken, Banken, Post, Gastronomie oder andere Dienstleistungen fährt man in der Regel nach Frauenfeld Stadt (ca. 5 – 10 Min. mit dem Auto oder dem Bus). Viele Gewerbe- und

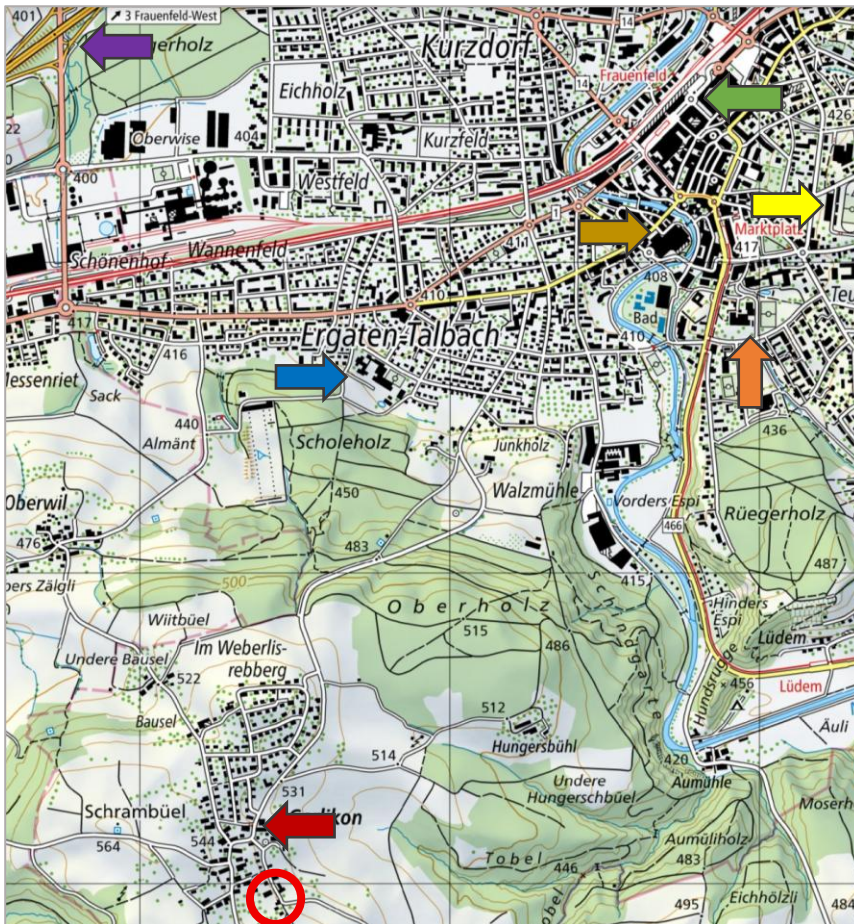
Einkaufszentren, Wochenmärkte und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich rund um den Bahnhof bzw. in der Innenstadt von Frauenfeld.

Gerlikon selbst hat kein Schulzentrum vor Ort – die schulische Versorgung (Primar- und Sekundarschulen) erfolgt über das Schulsystem von Frauenfeld. Kinder im schulpflichtigen Alter besuchen in der Regel Primarschulen, Sekundarschulen und weiterführende Angebote in Frauenfeld oder nahegelegenen Quartieren. Schulwege sind mit dem Schulbus oder zu Fuss/mit dem Velo gut organisiert. Frauenfeld verfügt über ein grosses Schulnetz mit verschiedenen Standorten, Zusatzangeboten und ausserschulischen Einrichtungen.

Gerlikon zeichnet sich somit durch eine räumlich ruhige, eher dörfliche Wohnlage aus, kombiniert mit guter Anbindung sowohl an die Stadt und eine schöne Landschaft – ideal für Familien und Pendler, die Stadtnähe mit ländlicher Umgebung verbinden wollen.

Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die Verkaufsparzelle befindet sich an der Teuschenstrasse, in der Dorfkernzone A, am südlichen Dorfrand von Gerlikon. Sie ist trapezförmig und hat ein leichtes bis mittleres Gefälle von West nach Ost. Es existiert praktisch kein Durchgangsverkehr, die Lage ist dementsprechend ruhig. Das Grundstück ist ganztags besonnt und es herrscht eine fantastische Weitsicht.



-  Bahnhof Frauenfeld
-  Autobahnanschluss A7
-  Schulanlage Schollenholz
-  Sekschule Reutenen
-  Gymnasium
-  Einkauf (Schlosspark)
-  Bushaltestelle
-  Verkaufsobjekt

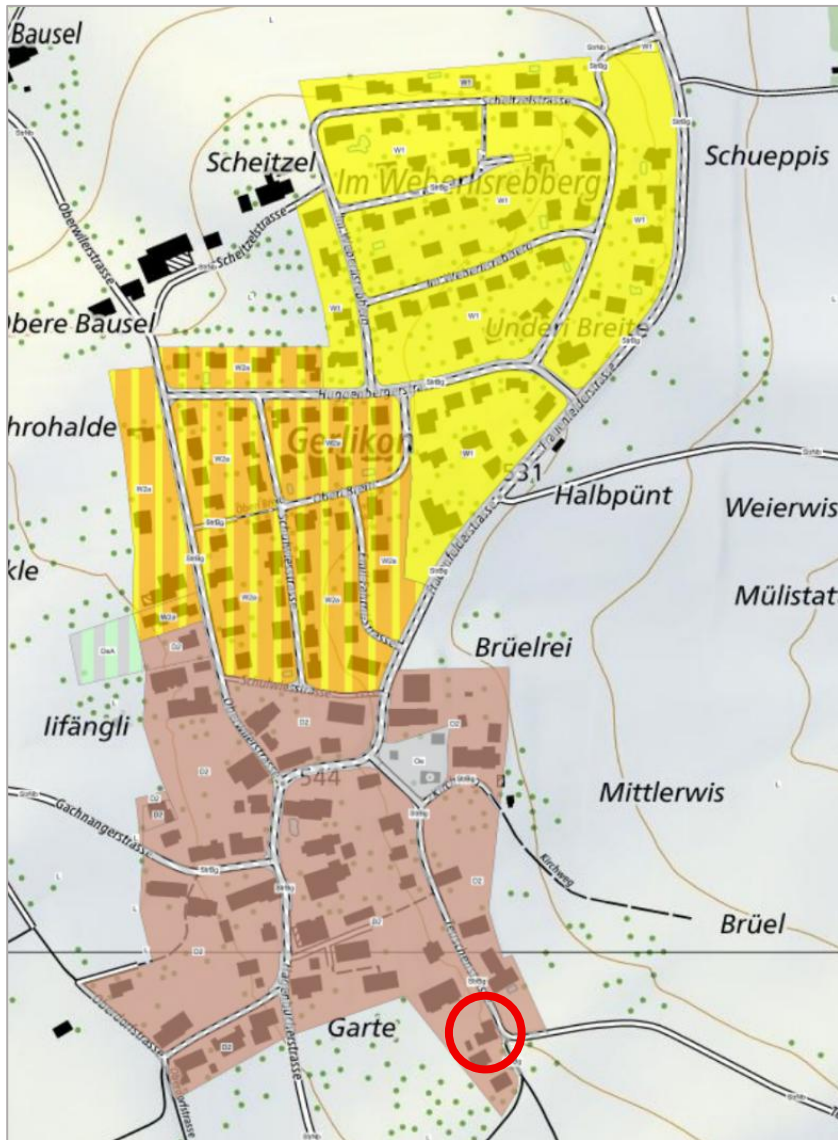
Distanzen

Postautohaltestelle «Dorf» Gerlikon	300	m
Bahnhof Frauenfeld (Verbindungen nach Winterthur, Zürich, Flughafen, Wil)	3200	m
Primarschule Schollenholz Frauenfeld	2400	m
Sekundarschulanlage Reutenen	3500	m
Gymnasium Frauenfeld	3800	m
Einkauf, z.B. Coop Schlosspark	2800	m
Autobahnanschluss Frauenfeld West A7, 8 Min.	4100	m

Objektbeschreibung / Baurechtliches

Bei der zum Verkaufe stehenden Parzelle Kat.-Nr. 70445 handelt es sich um ein voll erschlossenes, trapezförmiges Grundstück mit leichtem bis mittlerem Gefälle von West nach Ost, in der Dorfkernzone 2, angrenzend an die Landwirtschaftszone.

Im Hinweisinventar von 1984 ist die auf dem Grundstück stehende Liegenschaft nach einer äusserlichen Beurteilung als «bemerkenswert» eingestuft.



Gemäss aktueller Einstufungsprüfung des Amtes für Denkmalpflege reichen die im Hinweisinventar beschriebenen Eigenschaften in ihrer Dichte und Qualität nicht aus, um besagtes Gebäude als erhaltenswertes Objekt des kulturellen Erbes zu werten. Bei der Einstufung «bemerkenswert» im Sinne von § 43a Abs. 5 NHV TG handelt es sich um charakteristische Gebäude, die zur Hauptsache das Ortsbild ausmachen. Solche Gebäude zählen nicht zu den erhaltenswerten Objekten des Kulturerbes und ziehen keine Pflicht zur Prüfung einer Unterschutzstellung bzw. einer Nichtunterschutzstellung nach sich. Gemäss dieser Einstufung lautet das Erhaltungsziel, «die wichtigen ortsbaulichen Merkmale nach Möglichkeit zu erhalten». Der Bezug zum Ortsbild und deren Wirkung sind dabei wichtige Faktoren für die Planung. Die gesamtheitliche und starke Beobachtung der Umgebung und die entsprechende Angleichung

sind wichtig. Siehe auch § 6 PBV (Planungs- und Baugesetz).

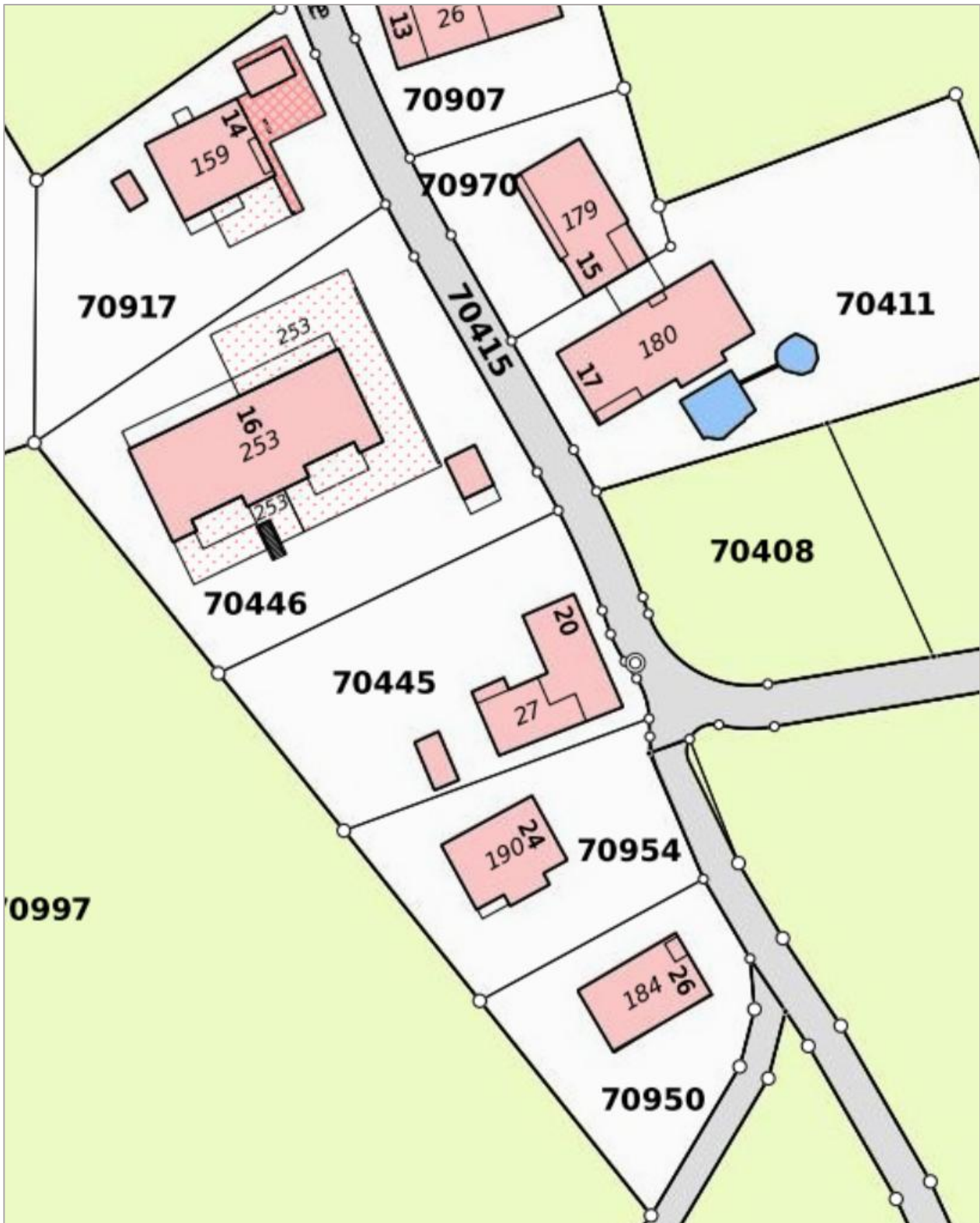
Fazit gemäss aktueller Beurteilung durch das Amt für Hochbau und Stadtplanung: **Ein Abbruch des bestehenden Gebäudes ist aufgrund der Einstufungsüberprüfung in Abhängigkeit eines sich gut und sorgfältig in die Umgebung eingepassten Neubaus möglich.** Die Liegenschaft ist somit als Abbruchobjekt zu qualifizieren.

Merkblatt: https://www.frauenfeld.ch/public/upload/assets/47143/merkblatt_bauanfrage-heute.pdf?fp=1

Gültiger Baulinienplan: <https://oereblex.tg.ch/api/geolinks/4393>

Katasterplan

Zum Verkauf steht die Parzelle Kat.-Nr. 70445, welche 1'008 m² umfasst.



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld
Langfeldstrasse 53a
8510 Frauenfeld

Thurgau



Grundbuchauszug

Grundbuch Frauenfeld

Liegenschaft Nr. 70445

Plan Nr. 706, Gerlikon
Gesamtfläche 1'008 m², Gebäude (nv) [19 m²]
Wohnhaus Scheune Vers.Nr. 247.27, Teuschenstrasse 20 [159 m²]
Gartenanlage [830 m²]

Eigentümer

Erwerbstitel

Erbgang 18.05.2001 Beleg 87pl
Erbgang 19.04.2004 Beleg 88pl
Tausch 23.12.2004 Beleg 298pl
Erbausscheidung 09.12.2011 Beleg 1319l
Erbausscheidung 25.10.2017 Beleg 4067f

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 71241.I566
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 70954
24.06.1998 Beleg 149pl

Auszug Grundstück 70445 Frauenfeld, 26.02.2026, 11:08 Uhr

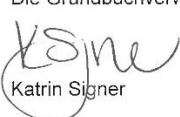
Seite 1 von 2

Grundpfandrechte

Keine

Frauenfeld, 26.02.2026, pat

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld
Die Grundbuchverwalterin


Katrin Signer



Auszug Grundstück 70445 Frauenfeld, 26.02.2026, 11:08 Uhr

Seite 2 von 2

Verkaufsbedingungen

Richtpreis	CHF 1'000'000.00
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch, jeweils unter Beilage einer Finanzierungs- bestätigung. 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



Dr. iur. Thomas Hux

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Sind Sie interessiert?

Dann rufen Sie uns an oder schicken Sie eine E-Mail.
Wir stehen gerne für weitere Auskünfte zur Verfüg-
ung.

Telefon 052 368 77 77
thomas.hux@hux.ch

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.

Fotos



