

## Verkaufsdokumentation



8536 Hüttwilen, Steinerweg 11

Freistehendes 4 ½-Zimmer Einfamilienhaus an äusserst sonniger Toplage mit attraktiver Fernsicht; sehr ruhig gelegen ohne störende Immissionen; 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit grossen Ausbaureserven; Garage; Baujahr 1968 (gedeckter Sitzplatz 2005), Grundstückfläche 728 m<sup>2</sup>.

## Objektdaten

---

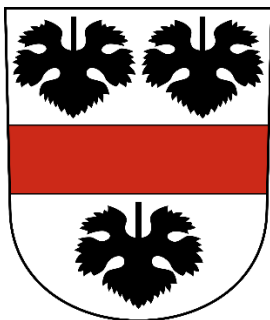
|                                        |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kat.-Nr.                               | 646                                                                                                                                                                                                                        |
| Gebäude Vers.-Nr.                      | 361.348                                                                                                                                                                                                                    |
| Grundstückfläche                       | 728 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Baujahr                                | 1968 (Gartensitzplatz 1985)                                                                                                                                                                                                |
| Wohnfläche                             | 104 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Nebenflächen                           | 96 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                          |
| Gebäudevolumen Gebäudeversicherung     | 681 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Versicherungssumme Gebäudeversicherung | CHF 472'000.00                                                                                                                                                                                                             |
| Nutzungsmix                            | reines Wohnhaus                                                                                                                                                                                                            |
| Sockelgeschoss                         | Entrée, WC (Duscheinbau vorbereitet), Bastelraum und Waschküche (beheizt), Naturkeller, Technikraum, Oeltank (Kunststoff, 2x2000 l), Einzelgarage, Treppe zum Obergeschoss                                                 |
| Obergeschoss                           | Korridor, 3 Zimmer, Wohnzimmer mit Gartenzugang, Küche mit Gartenzugang, Auszugtreppe zum Estrich, Aussenschopf mit Werkstatt (Zutritt beidseitig ab Gartenfläche), Treppe zum erhöht gelegenen, gedeckten Gartensitzplatz |
| Erneuerungen                           | 2011: Badezimmer<br>2005: Neubau gedeckter Sitzplatz<br>2001: Neue Küche inkl. Grossgeräte<br>1998: Ersatz Fenster<br>1993: Ersatz Oelheizung                                                                              |
| Zone                                   | Wohnzone W2a                                                                                                                                                                                                               |
| Altlasten                              | kein Eintrag                                                                                                                                                                                                               |
| Denkmalschutz                          | kein Eintrag                                                                                                                                                                                                               |
| Naturgefahrenkarte                     | kein Eintrag                                                                                                                                                                                                               |

## Makrolage / Hüttwilen

Hüttwilen gilt als familienfreundliche Wohngemeinde mit hoher Wohnqualität. Die grösste Stärke Hüttwilens ist seine einzigartige Landschaft. Das Seebachtal mit dem Hüttwilersee, dem Nussbaumersee und dem Hasensee gilt als eine Seenlandschaft von nationaler Bedeutung. Die Region wurde durch die Eiszeit geprägt und bietet heute eine aussergewöhnliche Kombination aus Seen, Wäldern, Rebbergen und sanften Hügeln. So verbindet Hüttwilen die Vorzüge einer naturnahen Landgemeinde mit einer überraschend guten Anbindung an Frauenfeld und Winterthur. Familien schätzen die Schulen vor Ort, Naturliebhaber die einzigartige Seenlandschaft, und Pendler profitieren von den kurzen Wegen zu den regionalen Zentren. Wer Ruhe, Natur und ein intaktes Dorfleben sucht, findet in Hüttwilen einen der attraktivsten Wohnorte im Seebachtal. Für Familien bietet Hüttwilen ein vollständiges Bildungsangebot bis zur Sekundarstufe.



## Zahlen und Fakten Hüttwilen

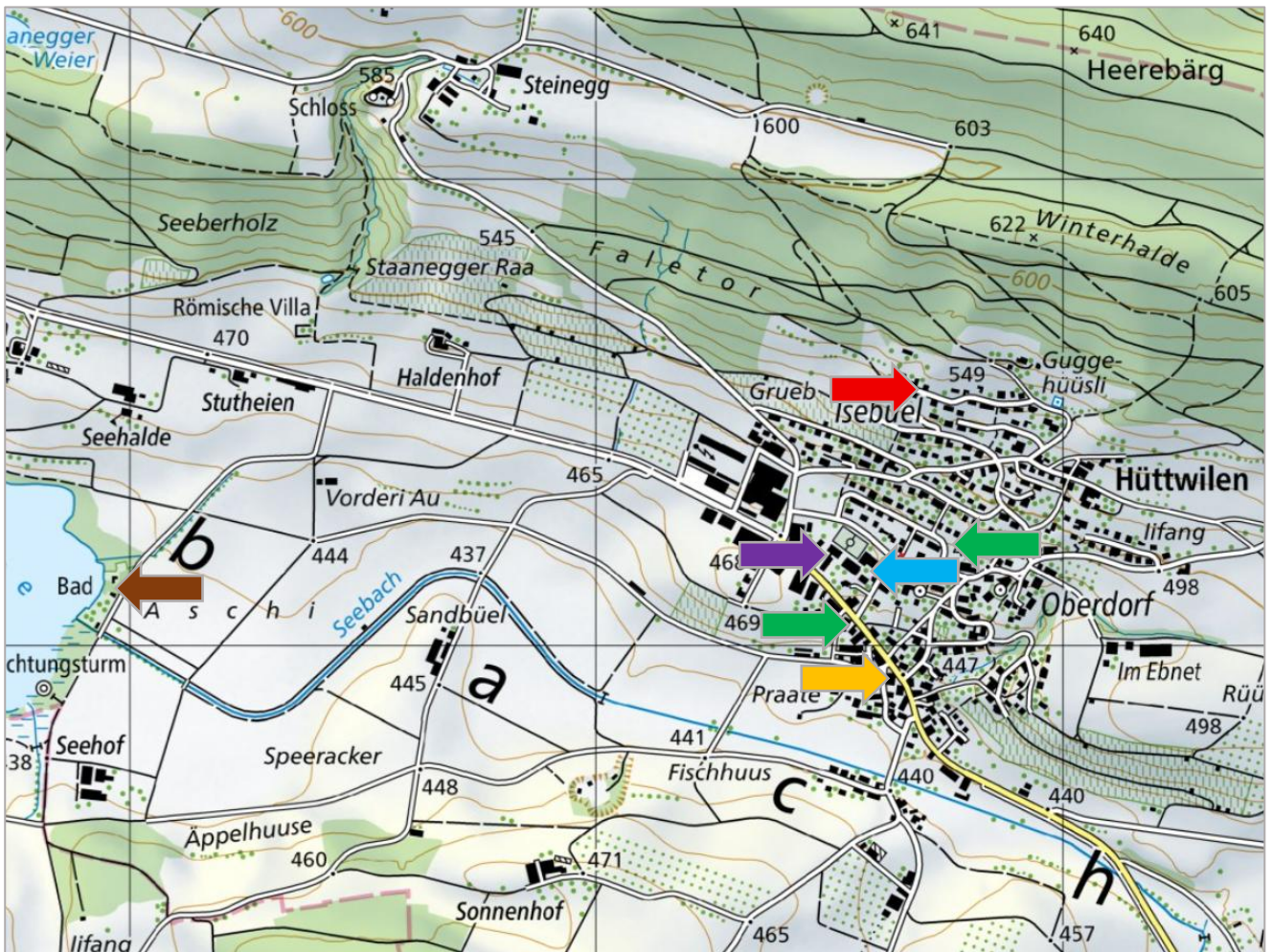


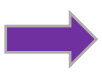
|                    |                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einwohnerzahl      | 1'755 (Stand 31.12.2025)                                                                                 |
| Fläche             | 1'767 ha                                                                                                 |
| Steuern nat. Pers. | 246 % (ohne Kirchen)                                                                                     |
| ÖV                 | S8, S30 Weinfelden-Winterthur. S12 Frauenfeld-Wil<br>S29 Winterthur-Stein am Rhein (Anschluss Stammheim) |
| Autobahnanschluss  | Buslinien 823 und 828 Frauenfeld-Diessenhofen<br>A7 Frauenfeld West, 10,7 km                             |

## Mikrolage / Standort

Die Liegenschaft ist über mehrere, ineinander übergehende Quartierstrassen erschlossen und befindet sich an der höchstgelegenen Wohnlage im Quartier. Das Grundstück wird über die Südgrenze erschlossen, der Aussenzugang verläuft schwellenfrei über das Sockelgeschoss.

Die Lage verfügt über eine sehr gute Besonnung und eine attraktive Fernsicht. Kindergarten und Schulhäuser befinden sich in einer Distanz von 1'000 m. Bis zum Volg und der Bushaltstelle Zentrum sind es 1'100 m.



- |                                                                                     |                                       |                                                                                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Primarschulhaus und Kindergarten      |  | Sekundarschule Hüttwilen |
|  | Bushaltestellen Zentrum bzw. Oberdorf |  | Volg Hüttwilen           |
|  | Strandbad Hüttwilersee                |  | Verkaufsobjekt           |

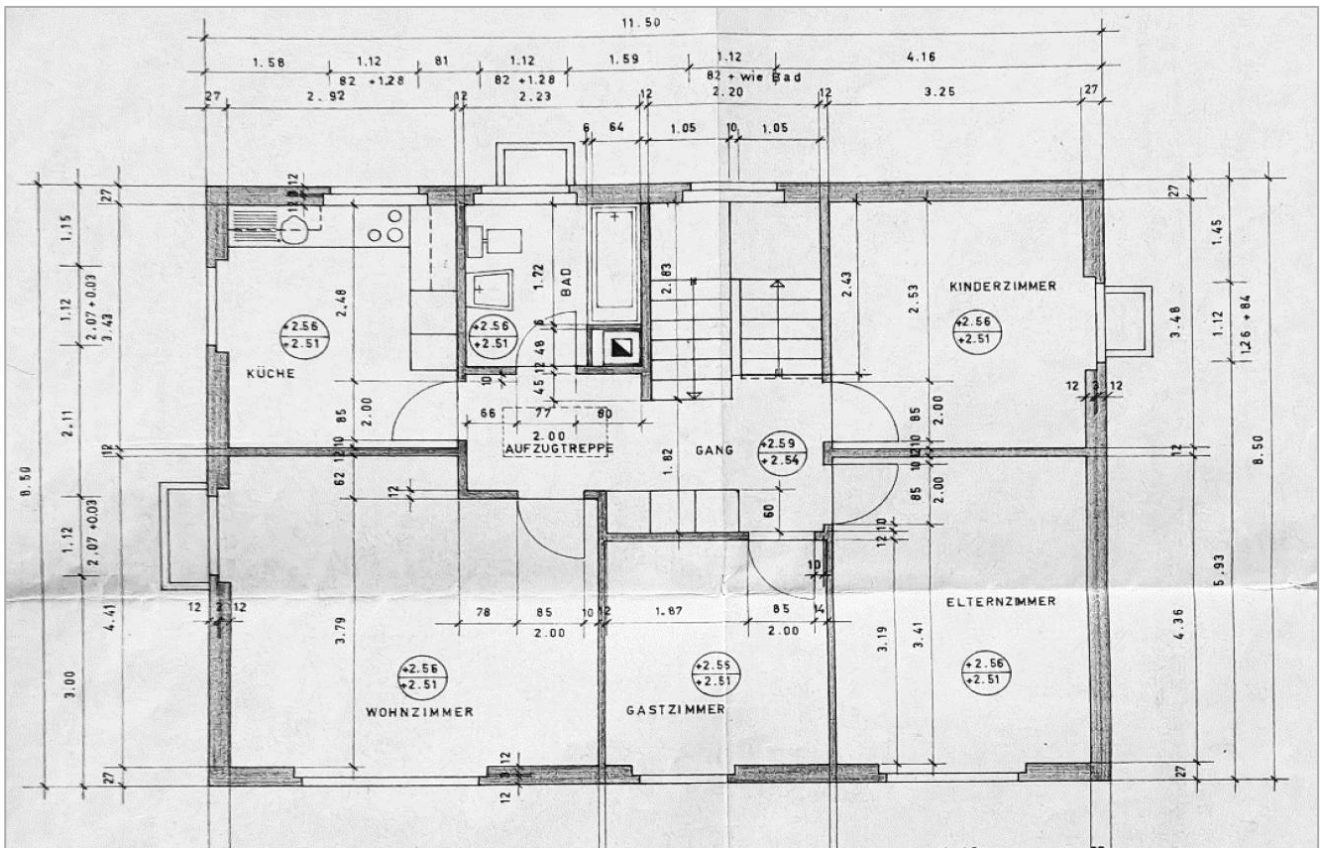


Beim Verkaufsgrundstück Nr. 646 handelt es sich um ein nach Süden geneigtes bzw. abgestuftes Grundstück mit ebenen Flächen. Die Parzelle wird durch eine Quartierstrasse erschlossen, der Zugang erfolgt von Süden her. An der Ostgrenze führen Treppenstufen mit Handlauf zur höherliegenden, nördlichen Gartenfläche mit alten Obstbäumen. Im westlichen Gartenteil befindet sich ein gedeckter Sitzplatz mit ebener Rasenfläche und Zypressenhag als Abschluss nach Süden. Gartenzugang ab Küche und Wohnzimmer vorhanden. Das Grundstück hinterlässt insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck.



|                 |                     |             |                     |
|-----------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Eingangsbereich | 18,9 m <sup>2</sup> | Bastelraum  | 14,6 m <sup>2</sup> |
| WC              | 4,2 m <sup>2</sup>  | Waschraum   | 5,9 m <sup>2</sup>  |
| Naturkeller     | 5,3 m <sup>2</sup>  | Technikraum | 5,3 m <sup>2</sup>  |
| Garage          | 16,6 m <sup>2</sup> | Oeltankraum | 7,0 m <sup>2</sup>  |

### Erdgeschoss Originalplan



|            |                     |                  |                     |
|------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Wohnzimmer | 19,6 m <sup>2</sup> | Zimmer 1         | 11,3 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2   | 14,0 m <sup>2</sup> | Zimmer 3         | 9,3 m <sup>2</sup>  |
| Korridor   | 15,1 m <sup>2</sup> | Badezimmer       | 4,3 m <sup>2</sup>  |
| Küche      | 11,0 m <sup>2</sup> | Geräte-/Werkraum | 11,5 m <sup>2</sup> |

Die Liegenschaft Steinerweg 11 wurde im Jahre 1962 in gemischter Bauweise erstellt. Keller und Sockelbau in Beton, ab Sockelgeschossdecke Zweischalenmauerwerk. Decke über Obergeschoss in Holzbalkenlage, isoliert gegenüber Kaltestrich. Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren, separater Boiler (elektrisch). Bodenbeläge Wohnen und Schlafen mit Textil oder Kork, Küche in PVC, Bäder mit Platten, Treppenaufgang und Eingangsbereich Naturstein. Wandbeläge im Wohnen und Schlafen mit Tapete oder Abrieb, Küche und Bäder mit Platten und Abrieb. Decken teilweise mit Abrieb, teilweise mit Holz-Täfer.

## Verkaufskonditionen

---

|                        |                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Richtpreis             | CHF 995'000.00                                                                                              |
| Angebotsfrist          | 10. Juli 2026 per E-Mail oder per Post an<br>thomas.hux@hux.ch<br>Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen |
| 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

### Sind Sie interessiert?

Rufen Sie uns an oder schicken Sie eine E-Mail. Wir stehen für Auskünfte gerne zur Verfügung.

052 368 77 77 / [thomas.hux@hux.ch](mailto:thomas.hux@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.

**Grundbuchauszug****Grundbuch Hüttwilen****Liegenschaft Nr. 646**

Plan Nr. 22, Isebüel  
Gesamtfläche 728 m<sup>2</sup>, Wohnhaus Vers.Nr. 361.348, Steinerweg 11 [115 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [613 m<sup>2</sup>]

**Eigentümer****Erwerbstitel**

Erbgang 28.02.2023 Beleg 677f  
Erbgang 29.05.2026 Beleg 1988f

**Anmerkungen**

ID 984.q821  
Dem BGBB nicht unterstellt  
10.10.2001 Beleg 321Hq

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

**Grundpfandrechte**

Pfandstelle 1  
CHF 140'000.-- Franken eins vier null null null 00/100  
Papier-Namenschuldbrief Nr. 1396.q821  
Höchstzinsfuss 10.00 %  
10.05.1968 Beleg X'198pH

Frauenfeld, 04.06.2026

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld  
Die Grundbuchverwalterin

Franziska Weber



## Police 2023

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

|                                                         |                                   |                       |                            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>Vers.-Nr.</b>                                        | 36/1/348                          | <b>Baujahr</b>        | 1968                       |
| <b>Gemeinde</b>                                         | Hüttwilen                         | <b>Ortsteil</b>       | Hüttwilen                  |
| <b>Parzellen-Nr.</b>                                    | 00646                             |                       |                            |
| <b>Lage</b>                                             | Steinerweg 11                     |                       |                            |
| <b>Bezeichnung</b>                                      | 20 / Wohnhaus                     |                       |                            |
| <b>Eigentümer</b>                                       | Steinerweg 11, 8536 Hüttwilen     |                       |                            |
| <b>Vers. Wert</b>                                       | CHF 472'000 (Basis: Ausmassblatt) | <b>Baukostenindex</b> | 1017 Punkte                |
| <b>Vers. Art</b>                                        | Neuwert                           | <b>Total Kubatur</b>  | 681 m <sup>3</sup>         |
| <b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>         |                                   |                       |                            |
| <b>Grundprämie für Wohngebäude</b>                      |                                   |                       | <b>CHF 0.27</b>            |
| <b>Brandschutzabgabe</b> (nicht stempelsteuerpflichtig) |                                   |                       | <b>CHF 0.14</b>            |
| <b>Schätzung vom</b>                                    | 22.02.2023 (Ausmassblatt)         | <b>Schätzungsteam</b> | Thomas Kolb<br>Beat Müller |

### Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

**Gebäudeversicherung Thurgau**

Direktion



Milos Daniel

Direktor

### Ausmassblatt

### Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 36/1/348

| Nr. | Gebäudeteil | Länge<br>m | Breite<br>m | Höhe<br>m | Inhalt<br>m <sup>3</sup> | Total<br>m <sup>3</sup> | Preis<br>m <sup>3</sup> | Vers. Wert<br>CHF | Zustand<br>% | VA<br>1) |
|-----|-------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|----------|
| 1   | Keller      | 11.6       | 8.5         | 2.6       | 256                      | 256                     | 430                     | 110'080           | 70           |          |
| 2   | Wohnhaus    | 11.6       | 8.5         | 3.9       | 385                      | 385                     | 920                     | 354'200           | 70           |          |
| 3   | Anbau Nord  | 6.1        | 2.7         | 2.4       | 40                       | 40                      | 180                     | 7'200             | 70           |          |

Total (basierend auf der Schätzung vom 22.02.2023)  
Versicherungswert  
Baukostenindex 1017 Punkte

m<sup>3</sup> 681 CHF 471'480  
**CHF 472'000**

## Impressionen

---



Blick von Süden



Ausblick



Eingangsbereich (aussen)



Eingangsbereich (innen)



Wohnzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Treppe EG-OG



Korridor OG



Küche



Bad



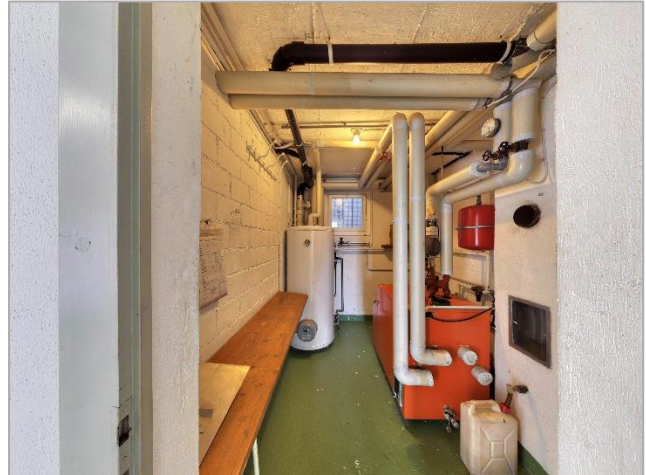
Waschraum



Garage



Bastelraum (ausbaubar)



Technikraum



Naturkeller



Estrich



Geräte-/Hobbyraum



Garten



Blick zum gedeckten Sitzplatz