

# Freistehendes 5 ½-Zimmer Traumhaus Im Seiler 3, 8525 Niederneunforn

**immo**  
**MARTI**  
**IMMOBILIEN**

-seit 2004-

immoMARTI Immobilien GmbH  
Michael Marti  
Büelstrasse 55, 8474 Dinhard  
Tel. 052 338 11 44  
[www.immomarti.ch](http://www.immomarti.ch), [info@immomarti.ch](mailto:info@immomarti.ch)

- Traumhaftes 5 ½-Zimmer Minergie-Haus
- Natur-Pool
- Ruhige und sonnige Aussichts-Lage
- und das Naherholungsgebiet des Thurtales vor der Haustüre

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

An einer unverbaubaren Aussichtslage, verkaufen wir dieses neuwertige 5 ½-Zimmer Minergie-Haus.

Mich persönlich fasziniert dieses Haus aus verschiedenen Gründen.

- Ruhige und sonnige Aussichtslage
- Minergie-Bauweise
- Natur-Pool mit „Klärteich“
- Schöne Gourmet-Massivholzküche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den teilweise gedeckten Sitzplatz
- Grosses Grundstück
- Grosse Doppelgarage mit „Werkstatt-Ecke“

Das Haus wurde 2009 erstellt, und seither liebevoll gepflegt und wo nötig erneuert. Somit ist das Haus in einem bezugsbereiten Zustand.

Doch überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten am besten selbst, von den Qualitäten und Möglichkeiten dieses tollen Hauses.



## Inhaltsverzeichnis

### Seite

- 4. **Situation/Umgebung**
- 9. **Katasterplan**
- 10. **Impressionen vom Haus**
- 28. **Grundrisse**
- 30. **Gebäudeversicherung**
- 31. **Grundbuchauszug**
- 34. **Technische Daten**
- 35. **Verkaufspreis/Ablauf**
- 36. **Notizen**



Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

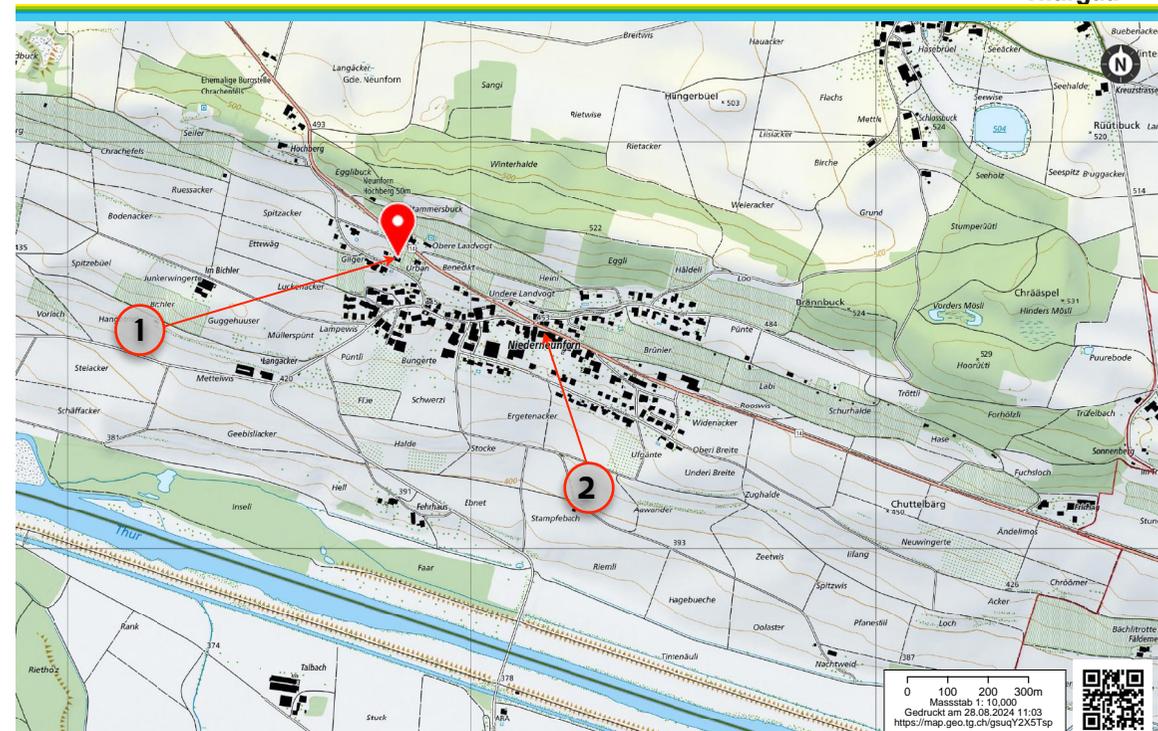
## Situation/Umgebung

1. Ihr neues Zuhause
2. Bus-Haltestelle
3. S-Bahn in Thalheim (Park + Ride)
4. Einkaufsmöglichkeiten
5. Primarschule in Oberneunforn
6. Oberstufe in Ossingen (ZH)
7. Autobahnanschlüsse
8. HB Frauenfeld
9. Untersee (Bodensee)
10. Hüttwilersee mit „Badibeiz“

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Im Seiler 3, 8525 Niederneunforn

Thurgau



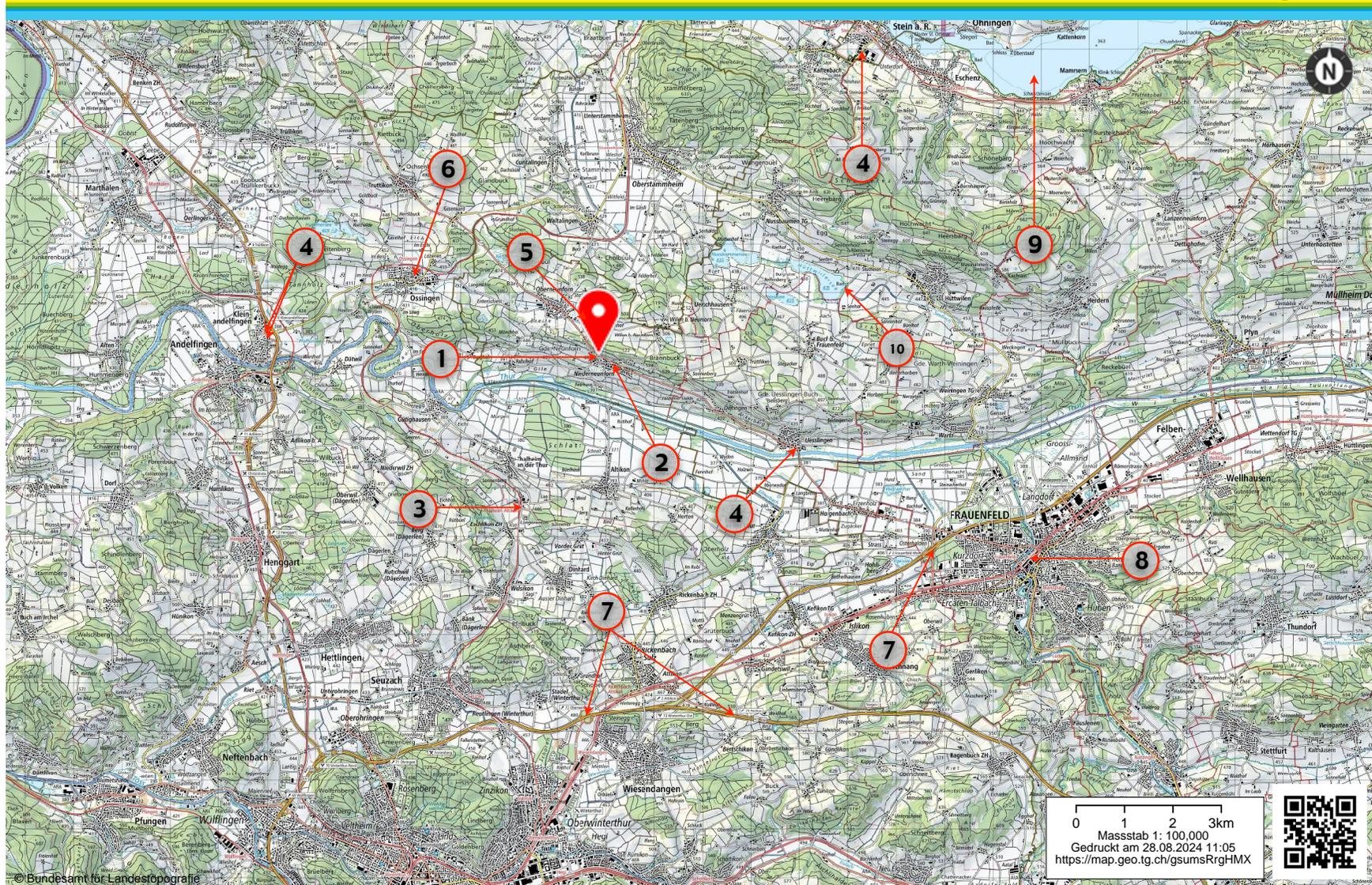
© Bundesamt für Landestopografie  
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden  
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

Freistehendes 5 1/2-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Im Seiler 3, 8525 Niederneunforn

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

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



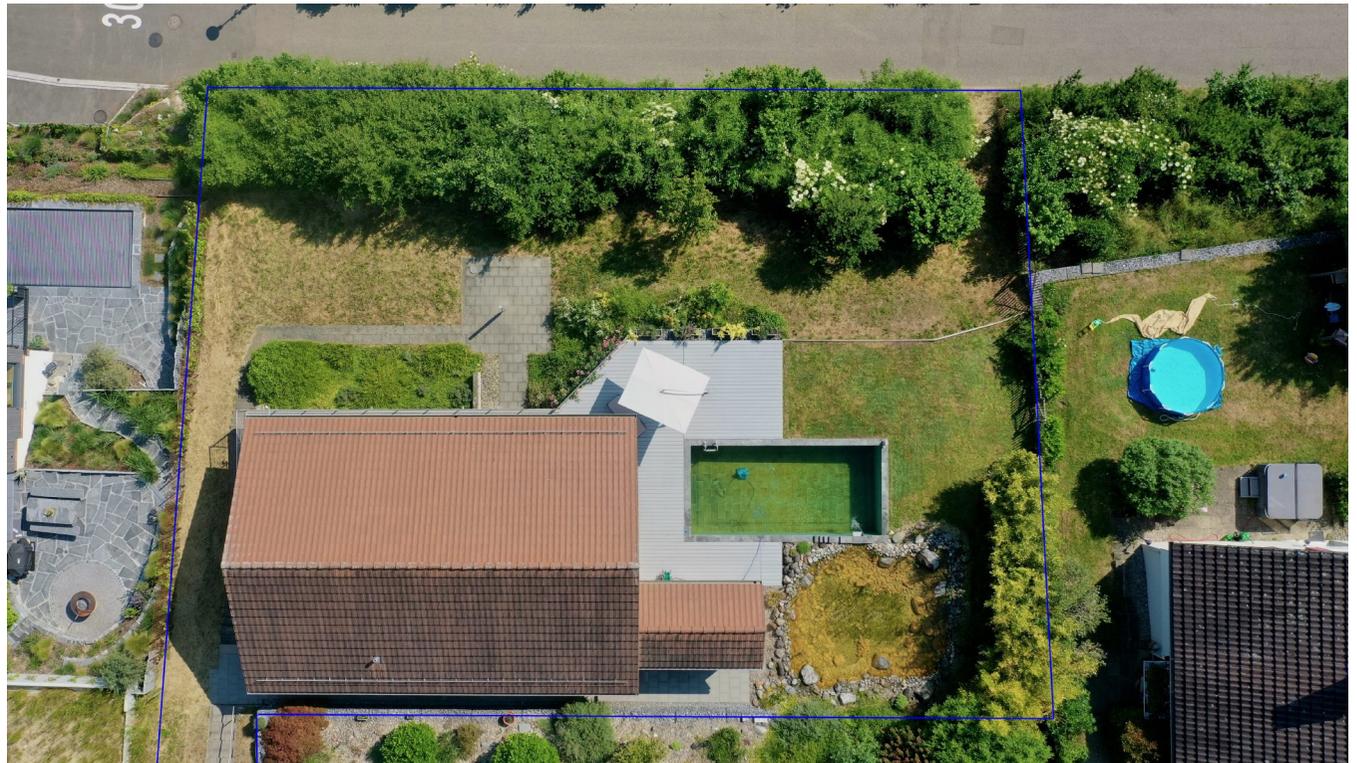
Haus am Sonnenhang über dem Thurtal

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Das tolle Haus mit Pool und Sonnendeck

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



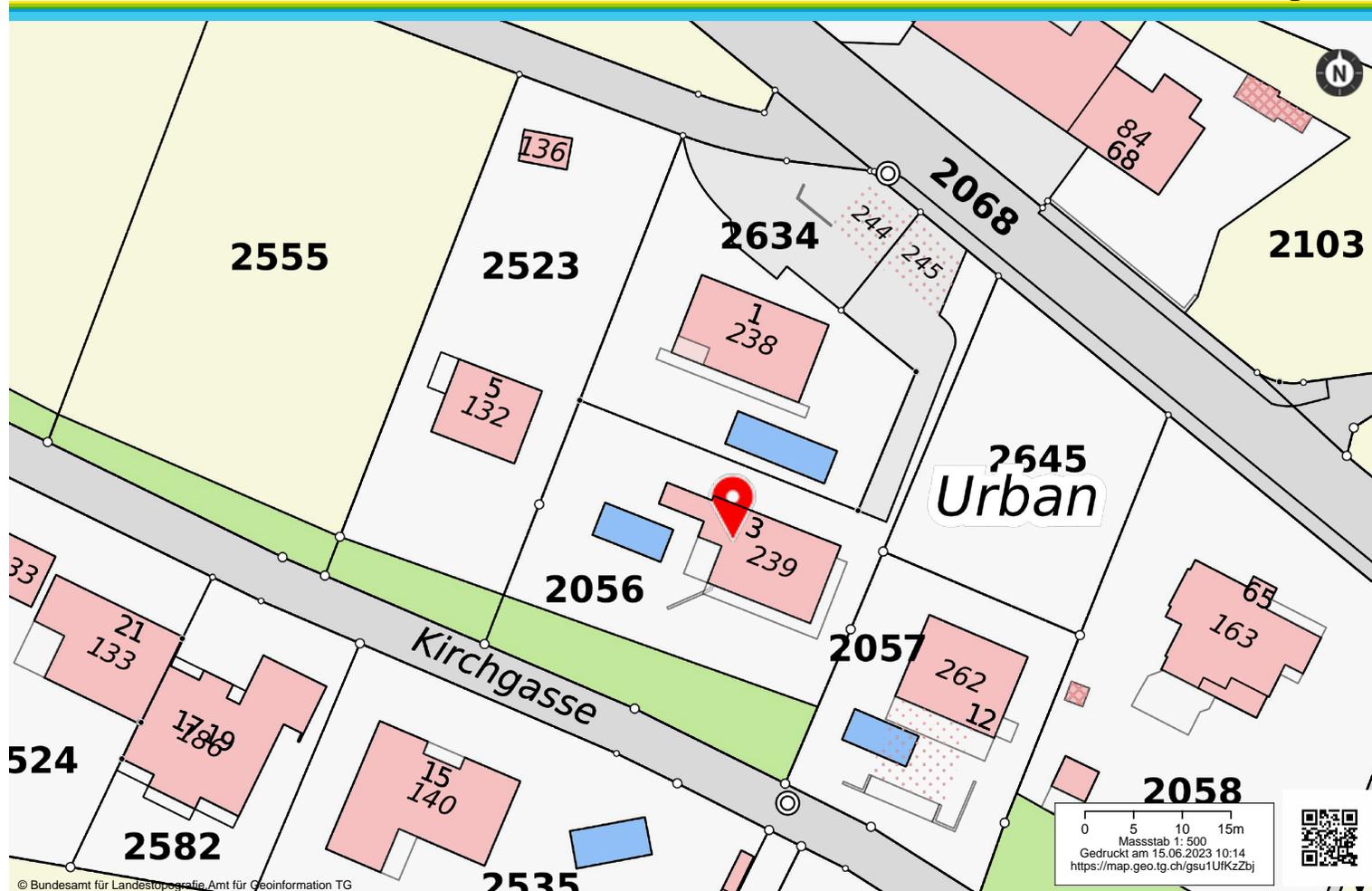
Das Haus aus der Vogelperspektive mit der skizzierten Grundstücksgrenze.

# Kataster-Plan

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer

Im Seiler 3, Niederneunforn

Thurgau 



© Bundesamt für Landestopografie, Amt für Geoinformation TG

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

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

## Impressionen vom Haus



Besucherparkplätze über der Garage

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Doppelgarage mit ....



... Zugang zum Haus

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Hauszugang

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse links, der Küche im Zentrum, und Hauseingang rechts

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Wohnzimmer mit Aussicht und Terrasse rechts

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Wohnzimmer mit Aussicht

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Das Sonnendeck mit gedecktem Sitzplatz

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Ansicht vom „Untergeschoss“

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Blick vom „Klärteich“ Über den Pool in die Weite

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Gesamtansicht

Freistehendes 5 1/2-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Massivholz-Küche

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Blick von der Küche in den Wohnbereich

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Zimmer mit Aussicht

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Gäste-WC mit Dusche



Zimmer im Erdgeschoss

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Zimmer im „Untergeschoss“

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Grosses Bad im Untergeschoss ...



... mit Ausgang auf die untere Terrasse/Garten

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



Zimmer im „Untergeschoss“

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



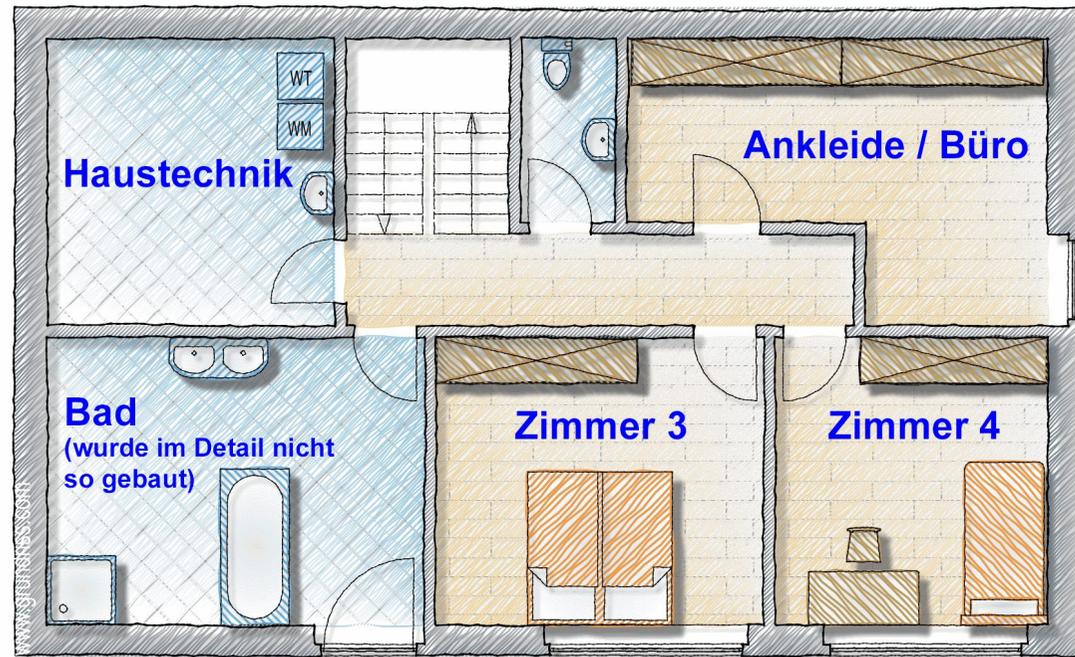
Ankleide



Technikraum

Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

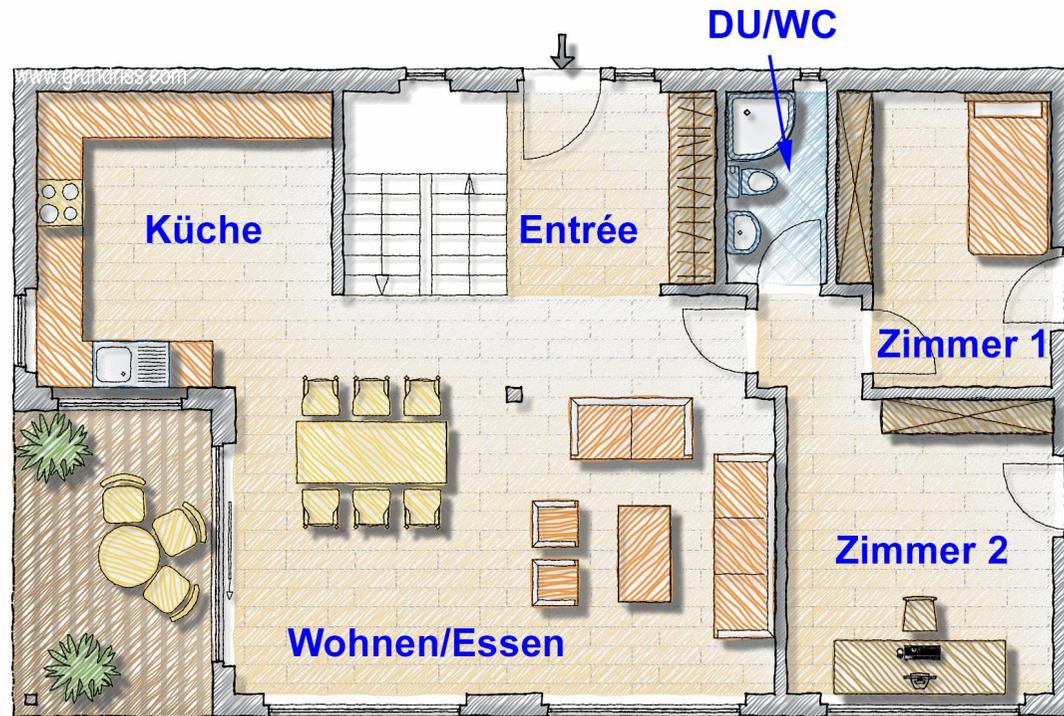
## Grundrisse



Die Grundrisse können etwas vom tatsächlich gebauten Haus abweichen. Sie dienen lediglich der besseren Orientierung.

Die vermassten Vorlagenpläne können Sie auf der Homepage als PDF-Datei herunterladen.

Freistehendes 5 1/2-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.



# Anzeige der Gebäudeversicherung



S.37b5aaa99a0f4364ab5761f7358e59e1AA.B3

Prävention  
Intervention  
Versicherung

# GVTG

**P.P.** CH-8510  
Frauenfeld

**ONEPOST**  
B-ECONOMY



## Jahres-Prämienrechnung 2023

Rechnung Nr. 232056244  
Baukostenindex 1017  
Datum 18. Januar 2023  
zahlbar bis **17. Februar 2023**

Eigentümer:  
Arnold Ritz, Im Seiler 3, 8525 Niederneunforn

Vers.-Nr.	Text	Vers. Art	Vers.-Wert in TCHF	Ansatz in TCHF	Total CHF
47/1/239	Neunforn Wohnhaus Schopf Im Seiler 3	N	895	0.27	241.65
47/1/245	Nebengebäude Garage Im Seiler	N	66	0.45	29.70
	Versicherungsprämie brutto Einmaliger Ausgleich Indexanpassung <b>Versicherungsprämie netto</b>				271.35 -18.00 <b>253.35</b>
	<b>5% Eidg. Stempelabgabe</b>				<b>12.65</b>
	<b>Brandschutzabgabe brutto</b> <small>(Zweckgebundene Abgabe § 41 des Gebäudeversicherungsgesetzes für die Brandschutzabgaben nach § 42 des Feuerchutzgesetzes)</small> Einmaliger Ausgleich Indexanpassung		961	0.14	134.55
	<b>Brandschutzabgabe netto</b>				<b>125.65</b>
					-8.90
					<b>391.65</b>

Rekapitulation pro Gebäude:

Vers.-Nr.	Vers.-Prämie brutto	Abzug	Vers.-Prämie netto	Stempel	BSSA	Abzug	Total CHF
47/1/239	241.65	-16.02	225.63	11.28	125.30	-8.31	353.91
47/1/245	29.70	-1.97	27.73	1.39	9.24	-0.61	37.75
Rundung		-0.01	-0.01	-0.02	0.01	0.02	-0.01
<b>Total</b>	<b>271.35</b>	<b>-18.00</b>	<b>253.35</b>	<b>12.65</b>	<b>134.55</b>	<b>-8.90</b>	<b>391.65</b>

Zahlungsinformationen:  
QR-IBAN CH65 3078 4152 0001 3020 3 / Referenz: 00.00000.23205.62440.0001.2.64252



**Gebäudeversicherung Thurgau**  
Maurerstrasse 2 18510 Frauenfeld  
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01  
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug



### Eigentümer

### Grundbuch Neunforn

Liegenschaft Nr. 2056  
Plan Nr. 25, Urban

1'158 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Vers.Nr. 471.239, Im Seiler 3 [120 m<sup>2</sup>]  
Garage Vers.Nr. 471.245 (unterirdisch) [44 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [619 m<sup>2</sup>], übrige bestockte Fläche [228 m<sup>2</sup>], übrige befestigte Fläche [164 m<sup>2</sup>], Wasserbecken [27 m<sup>2</sup>]

### Erwerbstitel

Kauf 10.04.2007 Beleg 185j

### Anmerkungen

2432.j601 Veräusserungsbeschränkung nach BVG  
05.08.2009 Beleg 421j

2450.j601 Veräusserungsbeschränkung nach BVG  
25.09.2009 Beleg 553j

63.f601 Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
zugunsten Grundstück Nr. 2634  
18.06.2020 Beleg 1922f

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

928.j601 Last: Baurecht für Kabelverteiler- und Leitungsdurchschalteranlage,  
unbefristet und unübertragbar  
zugunsten Swisscom Immobilien AG, UID: CHE-102.689.884, mit  
Sitz in Ittigen BE, Bern  
09.10.1984 Beleg 99PUj



## Freistehendes 5 ½-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

929.j601	Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten Politische Gemeinde Neunform, UID: CHE-115.083.395, Oberneunform 11.01.2001 Beleg 5PUj
2234.j601	Last: Durchleitungsrecht für eine Strassenentwässerungsleitung mit Kontrollschacht sowie zwei EW-Rohre zugunsten Politische Gemeinde Neunform, UID: CHE-115.083.395, Oberneunform 21.12.2006 Beleg 800j
2257.j601	Last: Anschluss- und Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten Grundstück Nr. 2103 10.04.2007 Beleg 184j
2258.j601	Recht/Last: Zugangsrecht und Zufahrtsrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 2634 10.04.2007 Beleg 188j
2259.j601	Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten Grundstück Nr. 2634 10.04.2007 Beleg 189j
43.f601	Last: Baurecht und Durchleitungsrecht für Telekommunikationseinrichtungen zugunsten UPC Schweiz GmbH, UID: CHE-106.848.147, mit Sitz in Wallisellen, Wallisellen 18.02.2020 Beleg 540f

### Grundpfandrechte

Fr.	930'000.--	Pfandstelle 1 Franken neun drei null null null 00/100 Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 27100810.j601 Gläubiger: UBS AG, UID: CHE-101.329.561, mit Sitz in Zürich ZH und Basel BS, Zürich Höchstzinsfuss 10.00 % 10.04.2007 Beleg 186j 28.04.2008 Beleg 204j
-----	------------	--

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:  
Ausser beim Register-Schuldbrief entfällt die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

### Rangverschiebungen

- Das Grundpfandrecht 27100810.j601 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 2259.j601 im Rang nachgestellt, 28.04.2008 Beleg 204j
- Das Grundpfandrecht 27100810.j601 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 2257.j601 im Rang nachgestellt, 28.04.2008 Beleg 204j
- Das Grundpfandrecht 27100810.j601 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 2258.j601 im Rang nachgestellt, 28.04.2008 Beleg 204j

Freistehendes 5 1/2-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

Frauenfeld, 02.06.2023 / sag



Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld  
Die Grundbuchverwalterin

  
Franziska Weber

Freistehendes 5 1/2-Zimmer Minergie-Traumhaus mit Aussicht, etc.

## „Technische Daten

- Traumhaftes 5 1/2-Zimmer Minergie-Haus
- Massivbauweise mit Aussenisolation
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Bodenheizung
- Doppelgarage mit Torautomaten und Besucherparkplatz
- 3-fach isolierte Kunststoff-Fenster, Hebe-Schiebetüre auf den Sitzplatz
- Elektrische Raff-Storen
- Ruhige Lage am Dorfrand
- Baujahr 2009
- 1'158 m<sup>2</sup> Land
- Haus 938 m<sup>3</sup> Bauvolumen (GVTG)
- Doppelgarage 154 m<sup>3</sup> Bauvolumen (GVTG)
- Ca. 180 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche (ohne Technikraum und ohne Treppen)
- Untergeschoss mit Technik-Raum, grossem Bad mit Ausgang auf den unteren Sitzplatz, separatem WC, 2 Schlafzimmern, Ankleide mit Werkstatt und kleinem Lager (alle Räume isoliert)
- Zentrale Staubsauger-Anlage, Entkalkungs-Anlage, Kontrollierte Lüftung
- Universelle Gebäudeverkabelung (Cat. 6)
- Wohnzimmer mit unverbaubarer Aussicht, offener Wohn- Essbereich
- Dusche-WC im Erdgeschoss, 2 Schlafzimmer mit Balkontüren
- "Gourmet-Küche" mit Induktions-Kochfeld, Induktions-Teppanyaki, Induktions-Wok und breitem Dampf-Abzug
- Gedeckter Sitzplatz mit freiem Blick über das Thurtal in die Berge
- Aussenanlage mit schönem neuen Deck (WPC-Bauweise), Dusche (Warm- und Kalt), Geräteraum
- Aussen Natur-Pool mit "Filterteich" (keine Chemie notwendig)
- Ganzes Haus mit Bambus-Parkett, ausser den Nasszellen und dem Technikraum
- etc.

## Verkaufspreis/Ablauf

- Preis: Fr. 1'950'000.— inkl. Doppelgarage und div. Zubehör für Pool und Garten
- Bezug: Das Haus ist nach Absprache bezugsbereit (Die Eigentümer suchen ein Mietobjekt, sobald das Haus reserviert ist)
- Besichtigung: Für die Besichtigung nehmen wir uns gerne Zeit. Deshalb vereinbaren wir individuelle Termine - und das Den am einfachsten bei einem kurzen Telefonat. Tel. 052 338 11 44



- Kaufabwicklung: Mit der Reservation wird eine Anzahlung von Fr. 20'000.-- fällig. Es wird eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank benötigt. Die Zahlung wird am Kaufpreis angerechnet. Sollte die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eigentumsübertragung nicht gleichzeitig erfolgen, wird bei der Beurkundung eine weitere Anzahlung fällig. Bei der Beurkundung wird das Zahlungsverprechen per Eigentumsübertragung (Besitzesantritt) erwartet.
- Finanzierung: Die meisten Banken finanzieren Wohneigentum wie folgt:  
20% Eigenmittel, mind. 10% flüssige Mittel (Bargeld oder 3. Säule), der Rest darf aus der 2. Säule (Pensionskasse) entnommen werden.  
15% I Hypothek, muss innert 15 Jahren amortisiert werden, entweder direkt, oder indirekt mittels der 3. Säule (Gebundene Vorsorge)  
65% II Hypothek, muss nicht zwingend amortisiert werden



