



Trottenstrasse 3, 8280 Kreuzlingen, Schweiz

## Heimwerker aufgepasst! 4-Zimmer-Reihenmittelhaus in Kreuzlingen



Auszug per 21.04.2026



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Einfamilienhaus**



Verkaufspreis  
**CHF 720'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



Bruttowohnfläche  
**100 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Baujahr  
**1946**



Referenz-Nr.  
**SG.00.2026.01**

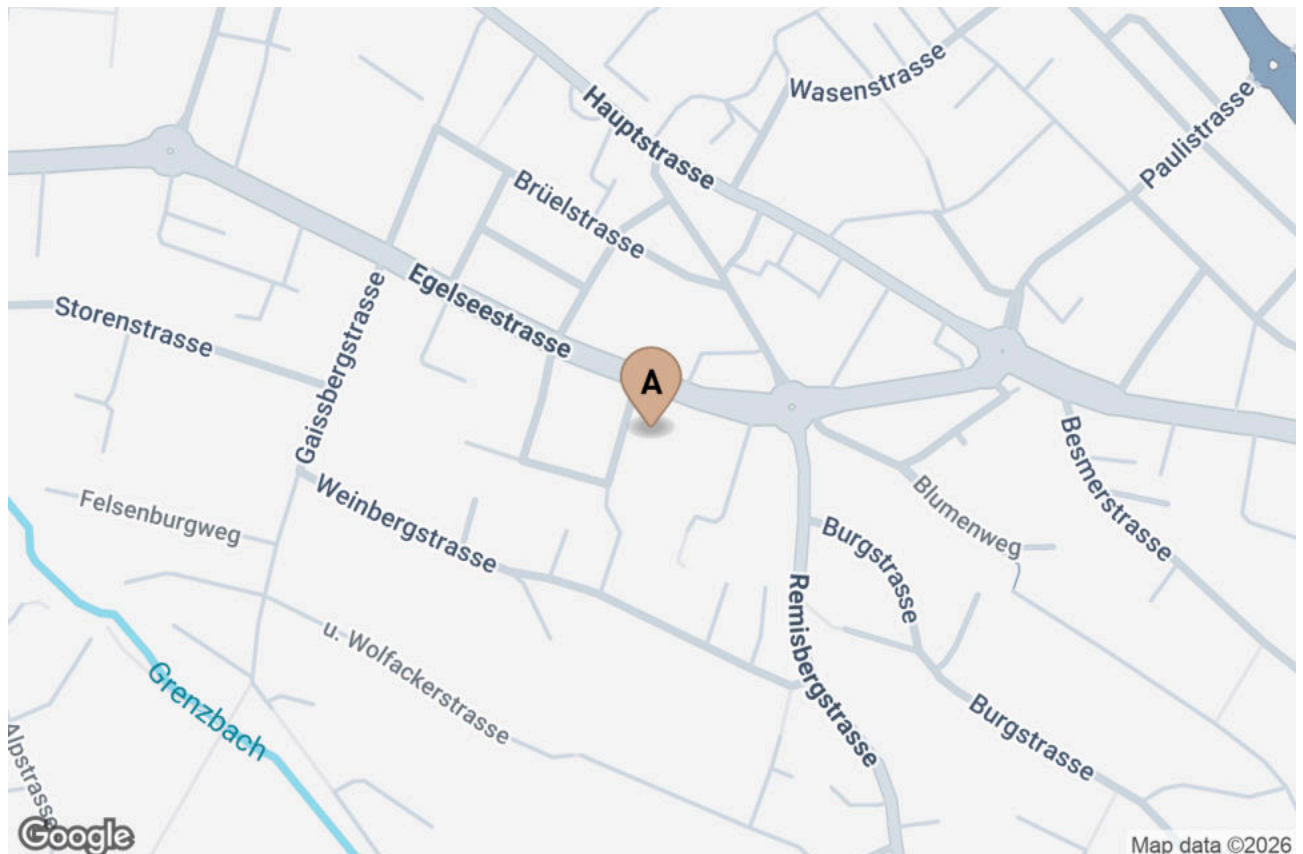
# Inhaltsverzeichnis

---

|                    |    |
|--------------------|----|
| Lage               | 03 |
| Infrastruktur      | 04 |
| Objektbeschreibung | 06 |
| Details            | 08 |
| Impressionen       | 09 |
| Dokumente          | 16 |
| Kontakt            | 26 |

---

## Lage



Trottenstrasse 3, 8280 Kreuzlingen, Schweiz

### Kreuzlingen

Die Thurgauer Grenzstadt Kreuzlingen liegt malerisch am Westende des Obersees und bildet gemeinsam mit der deutschen Nachbarstadt Konstanz eine Agglomeration von rund 100'000 Einwohnern. Die herausragende Lebensqualität, die idyllische Lage am Bodensee und die herrlichen Seeuferanlagen mit ausgedehnten Spazierwegen machen Kreuzlingen zu einem attraktiven Wohnort.

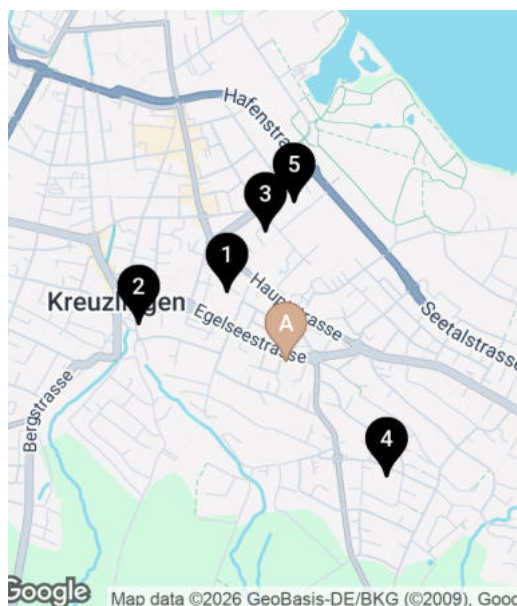
Das grüne Hinterland, ansprechende Wohnviertel und ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit-, Bildungs-, Kultur- und Sportangebote vervollständigen das Bild einer Stadt am See auf angenehme Weise. Hier lässt es sich nicht nur heute, sondern auch in Zukunft hervorragend leben und arbeiten!

Im Bildungsbereich stehen verschiedene Kindergärten, Unter- und Oberstufen in drei Schulhäusern, die Kantonschule, die PMS (Pädagogische Maturitätsschule), die Berufsbildungsschule für Bau und Mode, die Rudolf Steiner Schule und die International School zur Auswahl.

Über die Autobahn sind Winterthur und Zürich bequem in etwa 25 bzw. 40 Fahrminuten erreichbar, während St. Gallen in ungefähr 40 Minuten erreichbar ist.

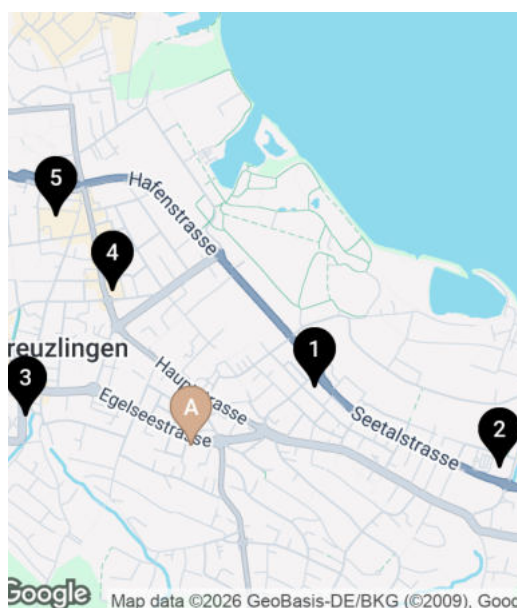
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



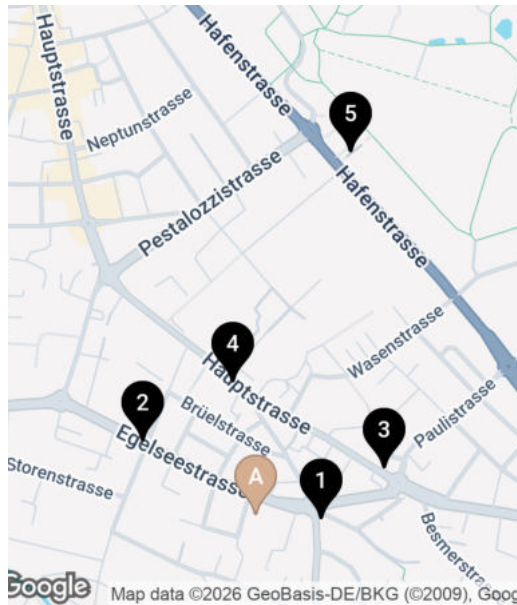
|   |    |    |    |
|---|----|----|----|
| 1. Sekundarschule Egelsee<br><b>450 m</b>                               | 4' | 2' | 1' |
| 2. Primarschule Rosenegg und Kindergarten<br>Lummerland<br><b>750 m</b> | 7' | 2' | 1' |
| 3. Primarschule Schreiber<br><b>750 m</b>                               | 7' | 2' | 1' |
| 4. Sekundarschule Remisberg<br><b>750 m</b>                             | 7' | 2' | 1' |
| 5. Kantonsschule Kreuzlingen<br><b>850 m</b>                            | 8' | 3' | 2' |

## Einkauf



|   |     |    |    |
|---|-----|----|----|
| 1. Spar mit Tankstelle, Kreuzlingen<br><b>700 m</b>   | 10' | 2' | 2' |
| 2. Migros Seepark, Kreuzlingen<br><b>1.6 km</b>       | 9'  | 2' | 2' |
| 3. Spar mit Tankstelle, Kreuzlingen<br><b>850 m</b>   | 8'  | 5' | 3' |
| 4. Ceha! Einkaufszentrum, Kreuzlingen<br><b>850 m</b> | 12' | 4' | 3' |
| 5. Coop Karusell, Kreuzlingen<br><b>1.3 km</b>        | 12' | 4' | 4' |

## Öffentlicher Verkehr



|  |     |    |    |
|--|-----|----|----|
| 1. Bushaltestelle Remisbergstrasse, Kreuzlingen  | 2'  | 1' | 1' |
| <b>200 m</b>                                     |     |    |    |
| 2. Bushaltestelle Egelsee, Kreuzlingen           | 2'  | 1' | 1' |
| <b>280 m</b>                                     |     |    |    |
| 3. Bushaltestelle Blaues-Haus-Platz, Kreuzlingen | 3'  | 1' | 1' |
| <b>350 m</b>                                     |     |    |    |
| 4. Bushaltestelle Seminar, Kreuzlingen           | 4'  | 1' | 1' |
| <b>400 m</b>                                     |     |    |    |
| 5. Hafen-Bahnhof, Kreuzlingen                    | 10' | 3' | 2' |
| <b>1000 m</b>                                    |     |    |    |

## Objektbeschreibung



### Ihr neues Zuhause in Kreuzlingen!

Dieses charmante 4-Zimmer-Reihenmittelhaus liegt eingebettet in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Kreuzlingen im Norden des Kantons Thurgau. Hier vereinen sich entspanntes Wohnen und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Ort, an dem neue Erinnerungen entstehen und Zukunftspläne Gestalt annehmen dürfen.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch eine attraktive Chance, eigene Ideen und Wohnträume zu verwirklichen. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein persönliches Zuhause mit viel Charakter und neuem Glanz gestalten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine warme Atmosphäre. Der helle Wohnbereich wird von angenehmem Tageslicht durchflutet und bildet das Herzstück des Hauses. Hier finden gemeinsame Stunden mit der Familie ebenso ihren Platz, wie gemütliche Abende mit Freunden. Die funktional gestaltete Küche im Erdgeschoss ist praktisch angeordnet und verfügt über eine Durchreiche zum Wohnbereich, ein Detail, das Offenheit schafft und den Alltag auf sympathische Weise erleichtert. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Duschwanne.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Als behagliches Schlafzimmer, liebevolles Kinderzimmer oder ruhiger Rückzugsort für das Homeoffice. Die Räume bieten Privatsphäre und Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen.

Das Untergeschoss überzeugt mit praktischem Stauraum in Form eines Kellers sowie einem Technikraum, alles findet hier seinen Platz und sorgt für Ordnung im Alltag. Ein Waschraum steht ebenfalls zur Verfügung. Vom Keller aus bietet Ihnen ein separater Ausgang Zutritt in den Garten.

Ein besonderes Schmuckstück ist der gemütliche Garten mit Sitzplatz. Ob ein Frühstück in der Morgensonne, spielende Kinder im Grünen oder Sommerabende mit Grillduft in der Luft, dieser Aussenbereich erweitert den Wohnraum auf wunderbare Weise und schenkt wertvolle Lebensqualität.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen mit zentraler Lage und bietet eine wunderbare Chance für Menschen, die in Kreuzlingen ihr eigenes Wohnprojekt realisieren und langfristig ankommen möchten.

Bitte beachten Sie, dass kein Grundriss vorhanden ist. Die Parkplatz-Situation ist beschränkt.

#### **Pluspunkte auf einen Blick:**

- Ruhige & familienfreundliche Wohnlage in Kreuzlingen
- Zentrale Infrastruktur mit ÖV, Schulen & Einkauf in Gehdistanz
- Renovationspotenzial für individuelle Träume
- Durchdachte 4-Zimmer-Raumaufteilung
- Heller, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Funktionale Küche mit praktischer Durchreiche
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Duschwanne
- Estrich vorhanden
- Untergeschoss mit Keller, Technikraum & Waschraum
- Gemütlicher Garten mit Sitzplatz

### Verkaufsbedingungen und Zusammenarbeit

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  
**Einfamilienhaus**

---

Zimmer  
**4**

---

Badezimmer  
**1**

---

Zustand  
**Renovationsbedürftig**

---

Etagen  
**3**

---

Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**

---

Baujahr  
**1946**

---

Referenz-Nr.  
**SG.00.2026.01**

---

## Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche  
**100 m<sup>2</sup>**

---

Nettowohnfläche  
**90 m<sup>2</sup>**

---

Grundstücksfläche  
**146 m<sup>2</sup>**

---

Gebäudevolumen  
**439 m<sup>3</sup>**

---

Gebäudevolumen Norm  
**GVA**

---

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 720'000.-**

---

## Energie

Wärmeerzeugung  
**Ölheizung**

---

Wärmeverteilung  
**Radiatoren**

---

# Impressionen

## Wohnbereich



## Wohnbereich



## Küche



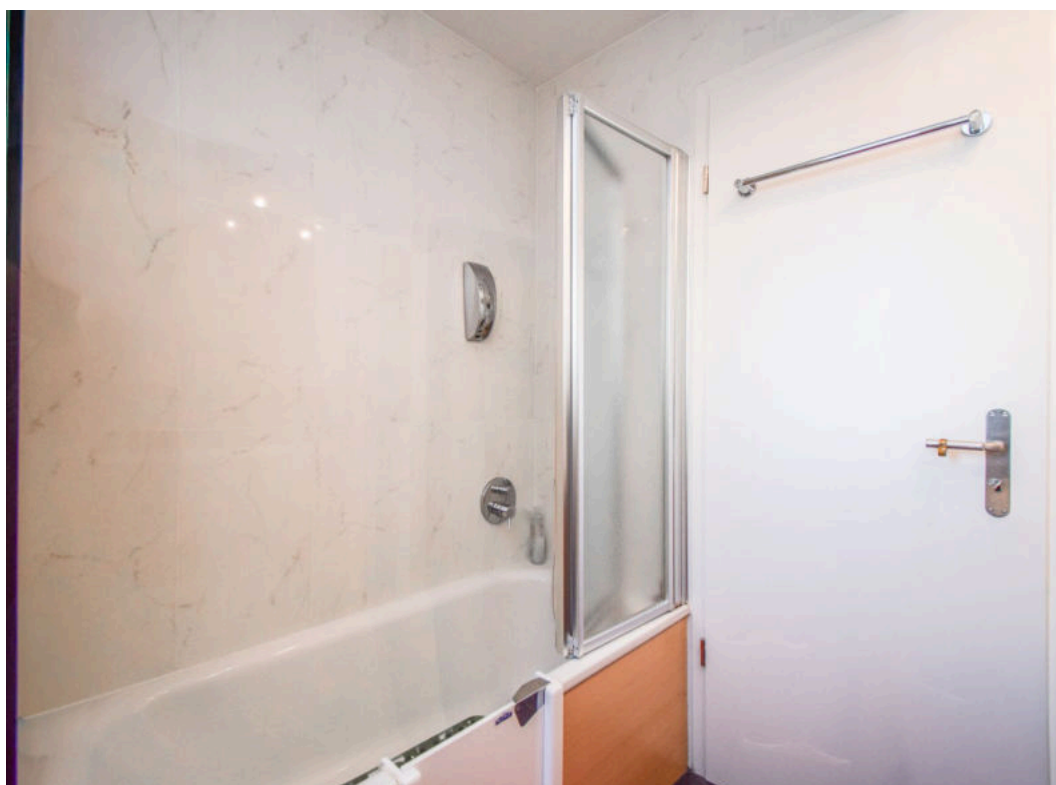
## Küche



## Badezimmer



## Badezimmer



## Zimmer-Aufteilung



## Gästezimmer Obergeschoss



## Schlafbereich Obergeschoss



## Kinderzimmer



## Luftaufnahme



## Gartenbereich



## Gedeckter Sitzplatz

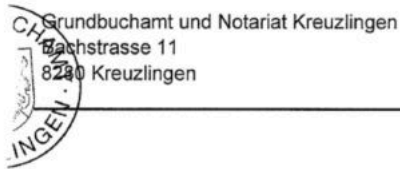


## Gartenbereich



# Dokumente

## Grundbuchauszug



Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen  
 Bachstrasse 11  
 8230 Kreuzlingen



### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Kreuzlingen

#### Liegenschaft Nr. 2018

Plan Nr. 32, Kreuzlingen  
 Gesamtfläche 146 m<sup>2</sup>, Wohnhaus Vers.Nr. 393.225, Trottenstrasse 3 [49 m<sup>2</sup>]  
 Gartenanlage [83 m<sup>2</sup>], Strasse/Weg [14 m<sup>2</sup>]

1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2021

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

Kauf 21.12.1994 Beleg 1484o  
 Erbgang 24.01.2024 Beleg 240k

#### Anmerkungen

ID 3137.o671  
 Grenzbaurecht  
 zulasten Grundstück Nr. 2019  
 14.07.1999 Beleg 744o

ID 3138.o671  
 Näherbaurecht  
 zulasten Grundstück Nr. 2000  
 14.07.1999 Beleg 745o

ID 3139.o671  
 Näherbaurecht  
 zulasten Grundstück Nr. 2036  
 14.07.1999 Beleg 746o

ID 4000.o671  
 Herabsetzung des Grenzabstandes  
 zugunsten Grundstück Nr. 2017  
 07.04.2004 Beleg 413o

## Grundbuchauszug

ID 5609.o671  
 Näherbaurecht  
 zulasten Grundstück Nr. 2017  
 07.12.2009 Beleg 1522o

ID 5610.o671  
 Näherbaurecht  
 zulasten Grundstück Nr. 2019  
 07.12.2009 Beleg 1524o

ID 6129.o671  
 Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
 zulasten Grundstück Nr. 2017  
 19.10.2011 Beleg 1372o

ID 6180.o671  
 Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
 zugunsten Grundstück Nr. 2017  
 08.12.2011 Beleg 1698o

ID 6259.o671  
 Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes  
 zulasten Grundstück Nr. 2019  
 01.02.2012 Beleg 145o

### Vormerkungen

ID 21670.o671  
 Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 21670.o671  
 01.10.1974 Beleg 411o

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 2702.o671  
 Recht/Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation  
 zulasten Grundstück Nr. 2000, 2017  
 zugunsten Grundstück Nr. 2019, 2020  
 25.11.1947 Beleg 457o

ID 2702a.o671  
 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht  
 zulasten Grundstück Nr. 2017  
 zugunsten Grundstück Nr. 2019, 2020  
 25.11.1947 Beleg 457o

ID 2703.o671  
 Recht/Last: Fusswegrecht und Fahrrecht  
 mit Fahrrädern, Hand- und Kinderwagen  
 zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 2019  
 25.11.1947 Beleg 458o

## Grundbuchauszug

### Grundpfandrechte

#### Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 21668.o671  
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG  
Höchstzinsfuss 6.00 %  
11.09.1947 Beleg 345o

#### Pfandstelle 2

Register-Schuldbrief Nr. 21669.o671  
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG  
Effektivzinsfuss 4.00 %  
14.12.1948 Beleg 416o

#### Pfandstelle 3

Register-Schuldbrief Nr. 21670.o671  
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG  
Höchstzinsfuss 10.00 %  
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)  
01.10.1974 Beleg 411o

## Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen  
Bachstrasse 11  
8280 Kreuzlingen



### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Kreuzlingen

#### Liegenschaft Nr. 2021

subjektiv-dinglich verbunden mit Nr. 2018

Plan Nr. 32, Kreuzlingen  
Gesamtfläche 67 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg [67 m<sup>2</sup>]

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 3398.o671  
Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrrecht  
zugunsten Grundstück Nr. 686  
19.03.1960 Beleg 119o

#### Grundpfandrechte

Keine

Kreuzlingen, 13.11.2025

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen  
Der/Die Grundbuchverwalter/in:



## Gebäudeversicherungspolice



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

Frauenfeld, 12. Februar 2026

**Police 2026**

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

|   |                                   |                       |   |
|---|-----------------------------------|-----------------------|---|
| <b>Vers.-Nr.</b>  | 39/3/225                          | <b>Baujahr</b>        | 1946                                    |
| <b>Gemeinde</b>   | Kreuzlingen                       | <b>Ortsteil</b>       | Kreuzlingen 3                           |
| <b>Parzellen-Nr.</b>                                    | 02018                             |                       |   |
| <b>Lage</b>   | Trottenstrasse 3                  |                       |   |
| <b>Bezeichnung</b>                                      | 20 / Wohnhaus                     |                       |   |
| <b>Vers. Wert</b>                                       | CHF 400'000 (Basis: Ausmassblatt) | <b>Baukostenindex</b> | 1088 Punkte                             |
| <b>Vers. Art</b>  | Neuwert                           | <b>Total Kubatur</b>  | 439 m <sup>3</sup>                      |
| <b>Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:</b>         |                                   |                       |   |
| <b>Grundprämie für Wohngebäude</b>                      |                                   | <b>CHF</b>            | <b>0.27</b>                             |
| <b>Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)</b> |                                   | <b>CHF</b>            | <b>0.11</b>                             |
| <b>Schätzung vom</b>                                    | 19.06.2018 (Ausmassblatt)         | <b>Schätzungsteam</b> | Bruno Felber<br>Cristiano Simone Pedron |
| <b>Angebaut an</b>                                      | 39/3/224 39/3/226                 |                       |   |

**Besondere Versicherungsbedingungen/Details**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Mitversichert</b>    | - Einbauschrank OG<br>- Vordach Sitzplatz Süd  |
| <b>Nicht versichert</b> | - Sonnenstoren Süd<br>- Fernsehantenne<br>- Elementarschäden an Kunststoffplatten beim Vordach Süd |

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**

Dokument ohne Unterschrift

**Beilagen**  
- Ausmassblatt  
- Wichtige Bestimmungen

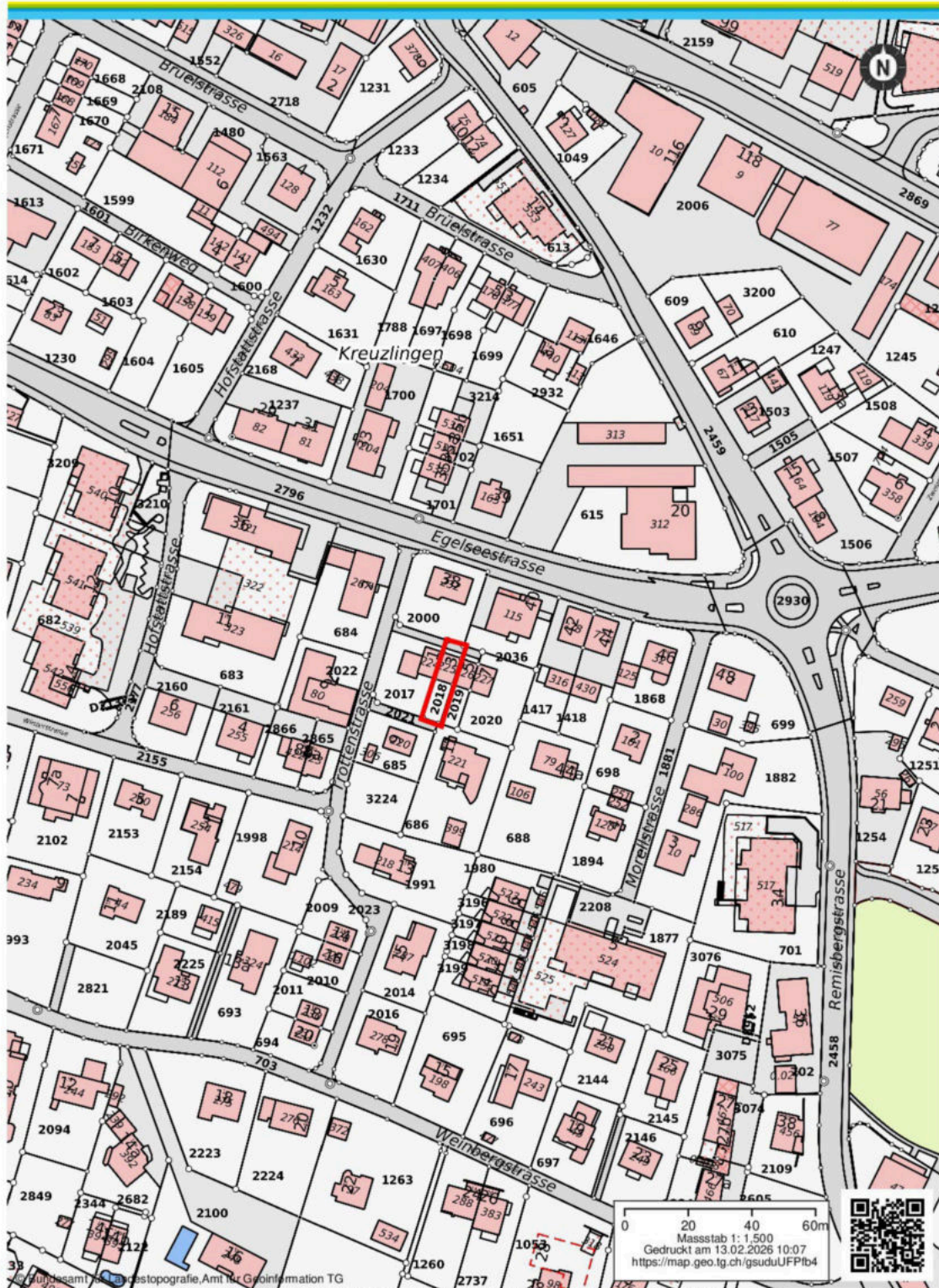
**Rechtsmittel**  
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen bei der **Rekurskommission für die Gebäudeversicherung, Thundorfer-**

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



# Lageplan

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer



Geoinformationssystem, Kantonsvermessungsamt 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

# Luftaufnahme

Amt für Geoinformation  
ThurGIS Viewer



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 | 720'000 |
| Eigene Mittel             | 20%  | CHF | 144'000 |
| Hypothek                  | 80%  | CHF | 576'000 |

#### Hypothekaraufteilung

|  |     |         |
|--|-----|---------|
| 1. Hypothek (keine Amortisationspflicht) | CHF | 475'200 |
| 2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)   | CHF | 100'800 |
| total Hypothek                           | CHF | 576'000 |

#### Aufwendungen

|   |       | jährlich          | monatlich        |
|---|-------|-------------------|------------------|
| Fest-Hypothek (5 Jahre)                   | 1.10% | CHF 6'336         | CHF 528          |
| Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren) |       | CHF 6'720         | CHF 560          |
| <b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>          |       | <b>CHF 13'056</b> | <b>CHF 1'088</b> |

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 135'000 erforderlich.

Amriswil, 21.04.2026; Simon Gürkan



## Finanzierungsmodell



**Finanz- und Immobilienzentrum**  
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

### Finanzierungsübersicht

#### Kaufpreis und Eigenkapital

|                           |      |     |         |
|---------------------------|------|-----|---------|
| Anlagekosten/Verkehrswert | 100% | CHF | 720'000 |
| Eigene Mittel             | 34%  | CHF | 244'800 |
| Hypothek                  | 66%  | CHF | 475'200 |

#### Hypothekaraufteilung

|  |     |         |
|--|-----|---------|
| 1. Hypothek (keine Amortisationspflicht) | CHF | 475'200 |
| 2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)   | CHF | -       |
| total Hypothek                           | CHF | 475'200 |

#### Aufwendungen

|   |       | jährlich         | monatlich      |
|---|-------|------------------|----------------|
| Fest-Hypothek (5 Jahre)                   | 1.10% | CHF 5'227        | CHF 436        |
| Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren) |       | CHF -            | CHF -          |
| <b>Kosten (ohne Nebenkosten)</b>          |       | <b>CHF 5'227</b> | <b>CHF 436</b> |

Für eine solche Finanzierung ist in der Regel ein Bruttogehalt von CHF 95'000 erforderlich.

Amriswil, 21.04.2026; Simon Gürkan



## Kontakt

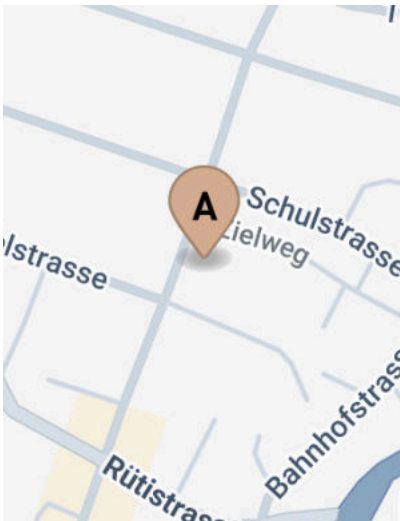


### Ihre Ansprechperson

#### **Finanz- und Immobilienzentrum**

T: 079 567 12 42

simon.guerkan@fi-zentrum.ch



### Firmendaten

#### **Finanz- und Immobilienzentrum**

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

### **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.