

## Freistehendes 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«HERRSCHAFTLICHES HAUS MIT PANORAMABLICK»

RECKHOLDERSTRASSE 9, 8524 UESSLINGEN



# «HERRSCHAFTLICHES HAUS MIT PANORAMABLICK»

## Herzlich willkommen an der Reckholderstrasse 9 in Uesslingen

Uesslingen-Buch ist eine politische Gemeinde im Bezirk Frauenfeld des Kantons Thurgau. Die Gemeinde, bestehend aus den beiden Dörfern Uesslingen und Buch, liegt am Nordufer der Thur, am Fusse des Iselisbergs und erstreckt sich über sanfte Hügel mit weiten Feldern, Rebhängen und kleinen Wäldern.

Uesslingen-Buch ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Regionale Buslinien verbinden die Gemeinde mit Frauenfeld und mit weiteren Orten im Kanton Thurgau. Auch sind die Bahnhöfe Frauenfeld und Müllheim sowie die Autobahn A7 schnell erreichbar.

Der Volg-Laden mit integrierter Postagentur an der Schaffhauserstr. 5 bietet frische Produkte und Artikel für den täglichen Bedarf. Ergänzend verkaufen regionale Hofläden ihre Produkte direkt ab Hof.

Uesslingen verfügt über eine Kita, einen Kindergarten sowie ein Primarschulhaus. Für die Sekundarstufe besuchen die Schülerinnen und Schüler den Unterricht in Hüttwilen, während sich die Kantonschule in Frauenfeld befindet.

Ebenfalls in kurzer Entfernung liegen die drei Seen: Hüttwilersee, Nussbaumersee und Hasensee.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



### Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

## Eckdaten

Objekt	5.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Reckholderstrasse 9, 8524 Uesslingen
Baujahr	1993
Parkierung	2 Garagenparkplätze
Kataster-Nr.	745
Zone	Wohnzone
Kubatur	1'091 m <sup>3</sup>
Grundstück	566 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	158.4 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 104.2 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 487.9 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 400 m Volg mit Postagentur 650 m Kindergarten/Primarschule 550 m Avia Tankstelle 650 m Hüttwilersee 4.3 km Sekundarschule Hüttwilen 4.9 km Bahnhof Frauenfeld 6.9 km Einkaufszentrum Passage 6.9 km Kantonsschule Frauenfeld 7.5 km

# Beschreibung

## Herrschaftliches Haus mit Panoramablick

Das freistehende 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen vor den Toren Frauenfelds in der Gemeinde Uesslingen-Buch. Die Gemeinde ist ins Grüne eingebettet und wird durch die umliegenden Wälder, Felder sowie die Thur geprägt. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren oder für Radtouren. Mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie innerhalb kürzester Zeit in Frauenfeld, wo die Vorzüge der Stadt auf Sie warten.

Für den alltäglichen Einkauf eignen sich der Volg in Uesslingen, welcher gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Im benachbarten Frauenfeld gibt es zusätzlich reichliche Shoppingmöglichkeiten. Mit dem öffentlichen Verkehr sind Sie innerhalb kürzester Zeit in Frauenfeld, wo die Züge nach Konstanz, Schaffhausen und Zürich auf Sie warten.

Das freistehende Einfamilienhaus verfügt über 158.4 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 1 Doppelgarage.

Über die seitliche Zugangstreppe erreichen Sie den Hauseingang auf der Rückseite der Liegenschaft. Hinter der Haustür öffnet sich ein grosszügiges Entrée, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Alternativ lassen sich Alltagskleider im Reduit rechts des Eingangs verstauen. Dieses verfügt über genügend Raum, um zusätzlich Vorräte oder Reinigungsutensilien unterzubringen. Gleich daneben befindet sich die erste Nasszelle mit Lavabo und WC. Links vom Entrée liegt die Küche, die nicht nur mit hochwertigen Geräten der Marke Miele überzeugt, sondern auch durch ihre offene Gestaltung mit Kochinsel besticht. Das Erdgeschoss wird durch den 49.8 m<sup>2</sup> grossen Wohn- und Essbereich abgerundet. Grosse Fensterflächen sowie die Südwest-Ausrichtung sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und optimale Besonnung. Das Cheminée dient dabei nicht nur als Blickfang, sondern schafft auch angenehme Wärme. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den befestigten, gedeckten Sitzplatz sowie in den Garten.

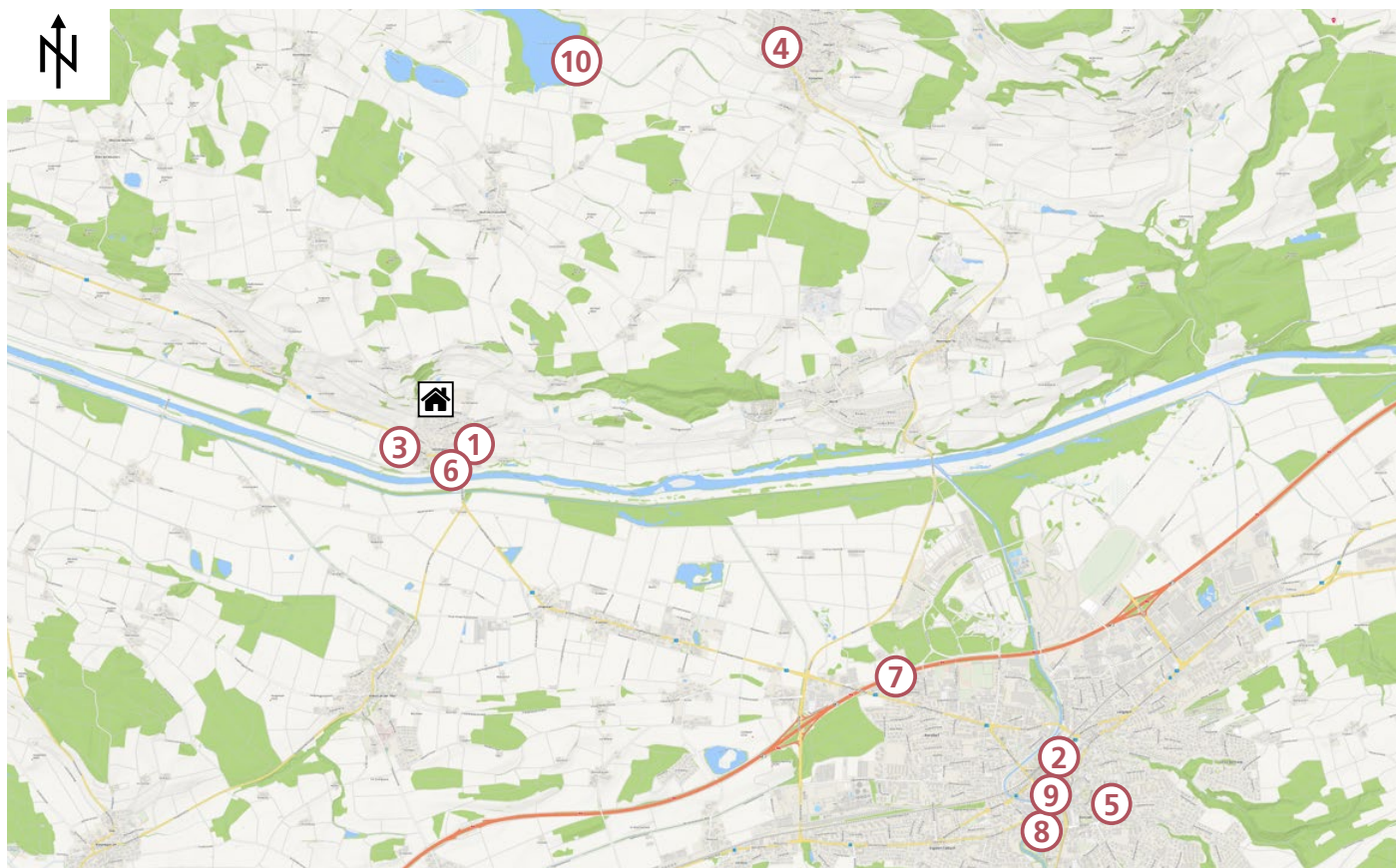
Beim Treppenaufgang ins Obergeschoss befindet sich die zweite Nasszelle mit Dusche, Eckbadewanne, Doppellavabo und WC. Sie ist direkt mit einer Ankleide sowie dem dahinterliegenden 11.7 m<sup>2</sup> grossen Zimmer verbunden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Galerie liegen zwei weitere Zimmer mit 14.4 und 6.8 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight im Obergeschoss ist der Balkon, der einen wunderschönen Weitblick auf die Thur und das Zürcher Weinland bietet.



Im Untergeschoss stehen eine Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Waschbecken sowie zwei Kellerräume zur Verfügung. Beim kleineren Raum handelt es sich um einen Naturkeller, der sich ideal zur Lagerung von Wein sowie Lebensmittel eignet. Ergänzt werden diese Räumlichkeiten durch einen Heizungsraum sowie die Doppelgarage.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch den Garten, der insbesondere durch seine sonnige Lage und den attraktiven Ausblick besticht.

# Standort Uesslingen



- |     |   |        |
|-----|---|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Uesslingen, Zollhausweg» Linie 822          | 400 m  |
| 2.  | Bahnhof Frauenfeld, Einkaufszentrum Passage                 | 6.9 km |
| 3.  | Kindergarten, Primarschule Uesslingen                       | 550 m  |
| 4.  | Sekundarschule Hüttwilen                                    | 4.9 km |
| 5.  | Kantonsschule Frauenfeld                                    | 7.5 km |
| 6.  | Volg mit Postagentur, Liechti Metzgerei, Avia Tankstelle    | 650 m  |
| 7.  | Aldi Suisse Supermarkt                                      | 5.2 km |
| 8.  | Coop Supermarkt   | 6.8 km |
| 9.  | Schloss Frauenfeld, Pizzeria «Ristorante Molino Frauenfeld» | 6.6 km |
| 10. | Strandbad Hüttwilersee                                      | 4.3 km |

# Impressionen

## Hauszugang



## Entrée



## WC



## Wohn-/Esszimmer





# Küche



## Galerie



## Zimmer 1



## Büro



## Zimmer 2



## Ankleide



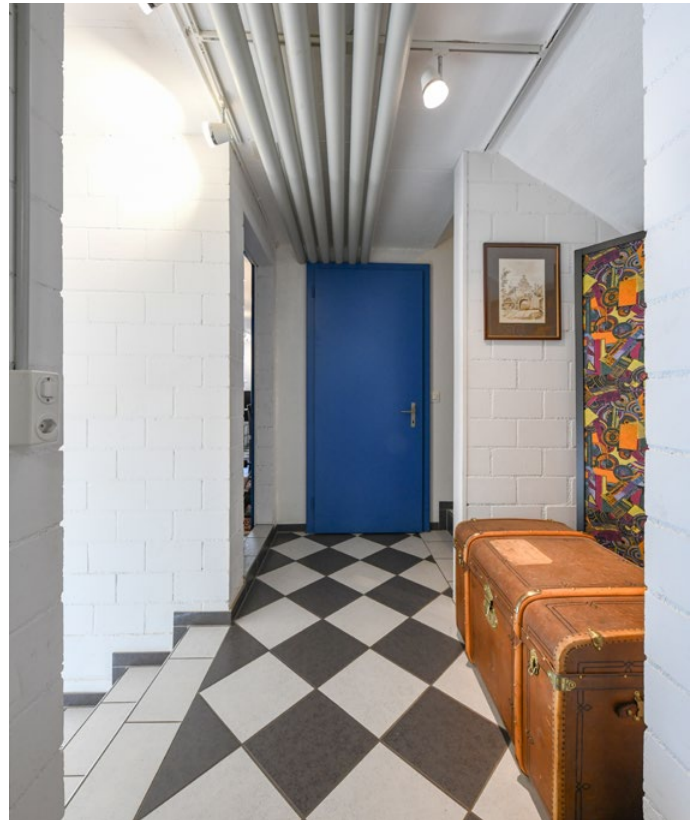
# Badezimmer



## Balkon



## Vorplatz UG



## Naturkeller



# Keller



# Heizung



## Öltank



## Elektrotabelleau



# Doppelgarage



## Aussenbereich









# Umgebung







# Grundrisse

ERDGESCHOSS

5.5 ZIMMER-EFH

RECKHOLDERSTRASSE 9

Hauptnutzfläche

89.1 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

479.3 m<sup>2</sup>



## OBERGESCHOSS

### 5.5 ZIMMER-EFH

### RECKHOLDERSTRASSE 9

Hauptnutzfläche

69.3 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

8.6 m<sup>2</sup>



Exposéplan, nicht maßstäblich

# UNTERGESCHOSS

## 5.5 ZIMMER-EFH

### RECKHOLDERSTRASSE 9

Nebennutzfläche

104.2 m<sup>2</sup>



# Katasterplan



# Grundbuch und GVTG

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld  
Langfeldstrasse 53a  
8510 Frauenfeld



## Grundbuchauszug

### Grundbuch Uesslingen-Buch

#### Liegenschaft Nr. 745

Plan Nr. 23, Peienacker  
Gesamtfläche 566 m<sup>2</sup>, Wohnhaus Garagen Vers.Nr. 652.356, Reckholderstrasse 9 [115 m<sup>2</sup>]  
unterird. Gebäude (nv) (unterirdisch) [21 m<sup>2</sup>]  
Gartenanlage [451 m<sup>2</sup>]

#### Anmerkungen

ID 317.j616  
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung der Politischen  
Gemeinde Uesslingen-Buch vom 6.12.1996  
zugunsten Grundstück Nr. 741  
19.08.1999 Beleg 170PUj

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 688.j616  
Last: Anschluss- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung  
zugunsten Grundstück Nr. 739, 740, 744, 762  
31.08.1992 Beleg 111PUj

ID 696.j616  
Last: Anschluss- und Durchleitungsrecht für Wasser  
zugunsten Grundstück Nr. 740  
31.08.1992 Beleg 111PUj

Frauenfeld, 10.02.2026, pat

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld  
Die Grundbuchverwalterin

Nadine Egloff





S 539020 KUV015 B 45



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

Frauenfeld, 10. Februar 2026

## Police 2026

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

<b>Vers.-Nr.</b>	65/2/356	<b>Baujahr</b>	1993
<b>Gemeinde</b>	Uesslingen-Buch	<b>Ortsteil</b>	Uesslingen
<b>Parzellen-Nr.</b>	00745		
<b>Lage</b>	Reckholderstrasse 9		
<b>Bezeichnung</b>	29 / Wohnhaus / Garagen		
<b>Eigentümer</b>			
<b>Vers. Wert</b>	CHF 838'000 (Basis: Ausmassblatt)	<b>Baukostenindex</b>	1088 Punkte
<b>Vers. Art</b>	Neuwert	<b>Total Kubatur</b>	1'091 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</b> (nicht stempelsteuerpflichtig)		<b>CHF</b>	<b>0.11</b>
<b>Schätzung vom</b>	24.06.2016 (Ausmassblatt)	<b>Schätzungsteam</b>	

### Besondere Versicherungsbedingungen/Details

<b>Mitversichert</b>	- Cheminée - Bodenbeläge im Keller
<b>Nicht versichert</b>	- Sonnenstoren

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**

Milos Daniel  
Direktor

### Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

### Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen bei der **Rekurskommission für die Gebäudeversicherung, Thundorferstrasse 13, Postfach, 8501 Frauenfeld**, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift ist unterzeichnet, im Doppel und unter



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

# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölheizung Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	2-fach Isolierverglasung
Sanitäranlagen	EG: Lavabo, WC OG: Dusche, Eckbadewanne, Doppellavabo, WC
Parkierung	Doppelgarage
Sonstiges	Cheminée in Wohn-/Esszimmer
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis**      **CHF 1'290'000.—**

### Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1'290'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

# Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf/Bewertung  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
tiziano.canonica@hev-win.ch

«HERRSCHAFTLICHES HAUS MIT PANORAMABLICK»

RECKHOLDERSTRASSE 9, 8524 UESSLINGEN

