Schreinerei Tuttwil

Werkstattliegenschaft mit Wohnpotenzial

ULRICO-HÖPLI-STRASSE 9 · 9546 TUTTWIL · GEMEINDE WÄNGI





530 m²	112 m²	694 m³
Grundstück	Gebäudegrundfläche	Gebäudevolumen

Angebotspreis CHF 520’000

Ein beschauliches Dorf, viel Grün und Raum für eigene Ideen: In Undertuttwil verbindet diese charaktervolle Werkstattliegenschaft ländliche Ruhe mit guter Anbindung. Die gewachsene Nachbarschaft, die Wiesen und der dörfliche Charme schaffen einen reizvollen Rahmen für ein individuelles Vorhaben. Zugleich ist die A1 über die Anschlüsse Matzingen und Münchwilen erreichbar – für Wege Richtung Winterthur, Zürich und St. Gallen. Wer Dorfleben und Entwicklungsmöglichkeiten verbinden möchte, findet hier einen besonderen Ausgangspunkt. Eine Wohnnutzung ist in der Dorfzone grundsätzlich zulässig; die konkrete Umsetzung bleibt der Projektprüfung und Bewilligung vorbehalten.

Verkaufsdokumentation · November 2026



01 / DAS OBJEKT

Die wichtigsten Angaben

Adresse	Ulrico-Höpli-Strasse 9, 9546 Tuttwil
Grundbuch	Wängi · Nr. 5379 · Plan Nr. 35 EGRID CH688422997791
Grundstück	530 m²; davon 418 m² Gartenanlage gemäss Grundstücksbeschrieb
Gebäude	Werkstatt · Versicherungsnummer 692.65 112 m² Gebäudegrundfläche, nicht Wohn- oder Nutzfläche 694 m³
Zone	Kommunale Dorfzone D; im kantonalen Auszug als Dorfzone 2 bezeichnet. Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Eigentum	Vier Miteigentumsanteile zu je ¼.
Verfügbarkeit	Per Ende 2026.
Kaufgegenstand	Grundstück mit Werkstattgebäude.

Grundstück und Umfeld

Die Liegenschaft liegt an der Ulrico-Höpli-Strasse im bestehenden Siedlungsgebiet von Undertuttwil. Der kommunale Gesamtzonenplan weist das Grundstück der Dorfzone zu. Die unbebaute Grundstücksfläche bietet Raum für Aussenbereiche oder einen Erweiterungsbau.

Vorkaufsrecht und weitere Rechte

Zugunsten von Grundstück Nr. 5487 ist das Vorkaufsrecht ID 67.m781 vorgemerkt.

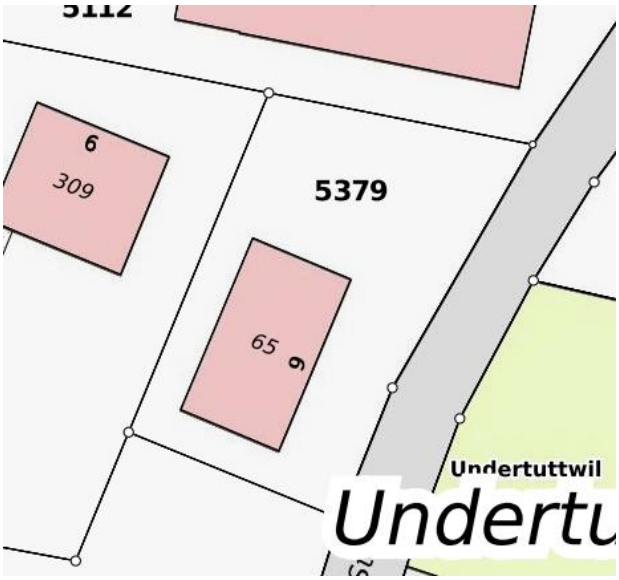
Dienstbarkeiten: Durchleitungsrecht für Dachabwasser zugunsten Nr. 5114 und 5115 sowie Näherbaurecht ID 63.m781 zulasten Nr. 5487. Dieses erlaubt den Bestand und einen zonenkonformen Ersatzbau im selben Ausmass bei drei Metern Abstand zur gemeinsamen Grenze. Es bestehen keine Grundpfandrechte.

01 / PLANUNTERLAGEN

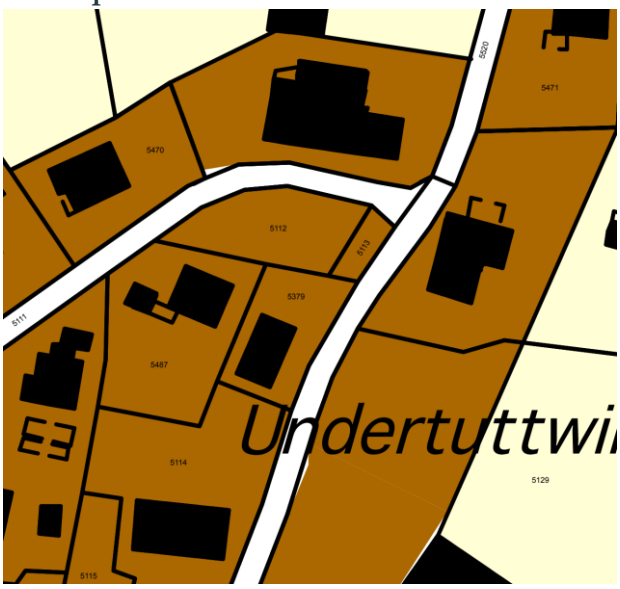
Parzelle und Zonenlage

Das Grundstück Nr. 5379 umfasst 530 m². Davon entfallen gemäss den vorliegenden Auszügen 112 m² auf das Werkstattgebäude und 418 m² auf die Gartenanlage.

Situationsausschnitt



Zonenplanausschnitt



Links: Kartenausschnitt Thurgis. Rechts: Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan Wängi 2019; braune Fläche = Dorfzone D. Beide Darstellungen ohne verbindlichen Massstab.

Verkehrsanbindung: ASTRA, Streckenkatalog Region VI, Anschlüsse Matzingen und Münchwilen



02 / EINBLICKE

Werkstatt und Dachraum





Werkstatt – visualisierte Räumung. Maschinen, Möbel und Material digital entfernt; verdeckte Flächen rekonstruiert.



Dritter Raum – visualisierte Räumung. Plattensäge, Möbel und Material digital entfernt; verdeckte Flächen rekonstruiert



Dachraum – visualisierte Räumung mit rekonstruierten verdeckten Flächen. Eine künftige Nutzung ist baulich und bewilligungsrechtlich zu prüfen.

03 / PERSPEKTIVEN

Entwicklungsmöglichkeiten

Wohnen im bestehenden Gebäude

Eine Wohnnutzung ist nach § 6 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung zonenkonform. Damit kommt ein Umbau der Werkstatt zu Wohnzwecken in Betracht. Tragwerk, Raumhöhen, Belichtung, Wärme- und Schallschutz sowie die technische Erschliessung bestimmen die konkrete Umsetzung.

Ersatzneubau

Das Näherbaurecht erlaubt einen zonenkonformen Ersatzbau im selben Ausmass wie die bestehende Baute bis auf drei Meter an die gemeinsame Grenze mit Grundstück Nr. 5487. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten. Eine Erweiterung auf der Grünfläche kommt in Betracht, soweit die ordentlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

Erweiterung oder Aufstockung

Auch eine Erweiterung des Bestandes kann geprüft werden. Eine Aufstockung setzt zusätzlich ein geeignetes Tragwerk voraus. In der Dorfzone ist keine Geschossflächenziffer festgelegt.



Unverbindliche Gestaltungsstudie eines verbreiterten Zweifamilienhauses. Die Wiese im Vordergrund gehört nicht zum Kaufgegenstand.

03 / PROJEKTIDEE

Wohnen im bestehenden Baukörper

Variante Wohnumbau mit einem offenen Wohn- und Essbereich, Küche, zwei Zimmern sowie Bad und Technik an. Das Raumprogramm konzentriert sich auf die untere Ebene; ohne Vergrösserung des Gebäudes.

WOHNUMBAU / GRUNDRISSIDEE

Unvermasste Konzeptskizze – kein Bestands- oder Bewilligungsplan



Eingang / Strassenseite nur schematisch angeordnet

Raumprogramm innerhalb einer vereinfachten Hülle; Fenster, Stützen und Treppe nach Aufmass.

Keine Flächenzusage. Keine Prüfung von Statik, Belichtung, Erschliessung oder Bewilligungsfähigkeit.

WOHNUMBAU / SCHEMATISCHER SCHNITT

Prinzipdarstellung – Höhen, Dachneigung und Tragwerk nicht vermessen



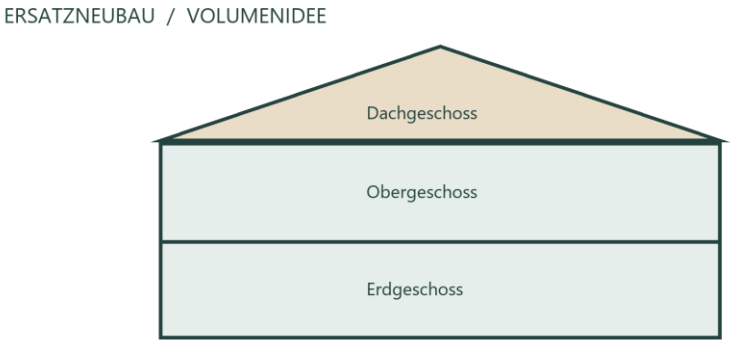
Bestehende Konstruktion und Dachraumzugang sind vor jeder Planung aufzunehmen und zu prüfen.

03 / UMSETZUNG

03 / ERSATZNEUBAU

Zweifamilienhaus

Variante Bau mit zwei Wohnungen übereinander, gemeinsamem Treppenhaus und Satteldach. Die nach rechts verbreiterte Darstellung geht über den durch das Näherbaurecht ausdrücklich gedeckten Ersatzbau im selben Ausmass hinaus.



Schematisch und unvermasst. Zwei Vollgeschosse und Dachnutzung als Entwurfsannahme.

Rahmen für die grösstmögliche Nutzung

Die Dorfzone D kennt gemäss Art. 5 Baureglement keine Geschossflächenziffer. Möglich ist eine traufseitige Fassadenhöhe bis 7.60 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe bis 12.10 m. Die maximale Gebäudelänge für Wohngebäude beträgt 40 m; der ordentliche Grenzabstand beträgt 4 m.

Im gewachsenen Dorfgefüge



Sonnige Ansicht von Gebäude und Garten am 8. November 2026.



Dörfliche Umgebung

05 / KAUF UND KONTAKT

Preis und nächste Schritte

Der Angebotspreis beträgt CHF 520’000. Er berücksichtigt die Lage in der Dorfzone und das grundsätzlich vorhandene Wohn- und Entwicklungspotenzial.

Besichtigung und Projektprüfung

Besichtigung und weitere Unterlagen nach Vereinbarung.

Besichtigung nach Vereinbarung
Rechtsanwalt Hermann Lei
Advokaturbüro Lei Nobs Harder
Ringstrasse 18, 8500 Frauenfeld
Telefon 071 622 42 82 · lei@frauenfeld-anwalt.ch

06 / ANLAGEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Wängi, Nr. 5379. Ausgestellt am 10. November 2026, 16.15 Uhr. Seite 1 von 2. Personendaten für diese Verkaufsfassung entfernt.

Grundbuchamt und Notariat Münchwilen
Gemeindeplatz 1
8355 Aadorf

Thurgau

GRUNDBUCHAMT MÜNCHWILEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Wängi

Liegenschaft Nr. 5379

Plan Nr. 35, Undertuttwil
Gesamtfläche 530 m², Werkstatt Vers.Nr. 692.65, Ulrico-Höpli-Strasse 9 [112 m²]
Gartenanlage [418 m²]

Eigentümer

Litera A
Miteigentümerin A

1/4 Miteigentum

Litera B
Miteigentümer B

1/4 Miteigentum

Litera C
Miteigentümer C

1/4 Miteigentum

Litera D
Miteigentümerin D

1/4 Miteigentum

Erwerbstitel

Erbvorbezug 20.08.2026 Beleg 2255m

Anmerkungen

Keine

Auszug Grundstück 5379 Wängi, 10.11.2026, 16:15 Uhr Seite 1 von 2

06 / ANLAGEN

Grundbuchauszug Fortsetzung

Seite 2 von 2. Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte. Stand 10. November 2026.

Vormerkungen

ID 67.m781
Vorkaufsrecht
Frist bis: 30.08.2044
zugunsten Grundstück Nr. 5487
30.08.2019 Beleg 2219m

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID T81.r781
Last: Durchleitungsrecht für das Dachabwasser
zugunsten Grundstück Nr. 5114, 5115
07.08.1936 Beleg SP81r

ID 63.m781
Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 5487
24.05.2019 Beleg 1328m

Grundpfandrechte

Keine

Aadorf, 10.11.2026

Grundbuchamt und Notariat Münchwilen
Der Grundbuchverwalter

Michael Hermann

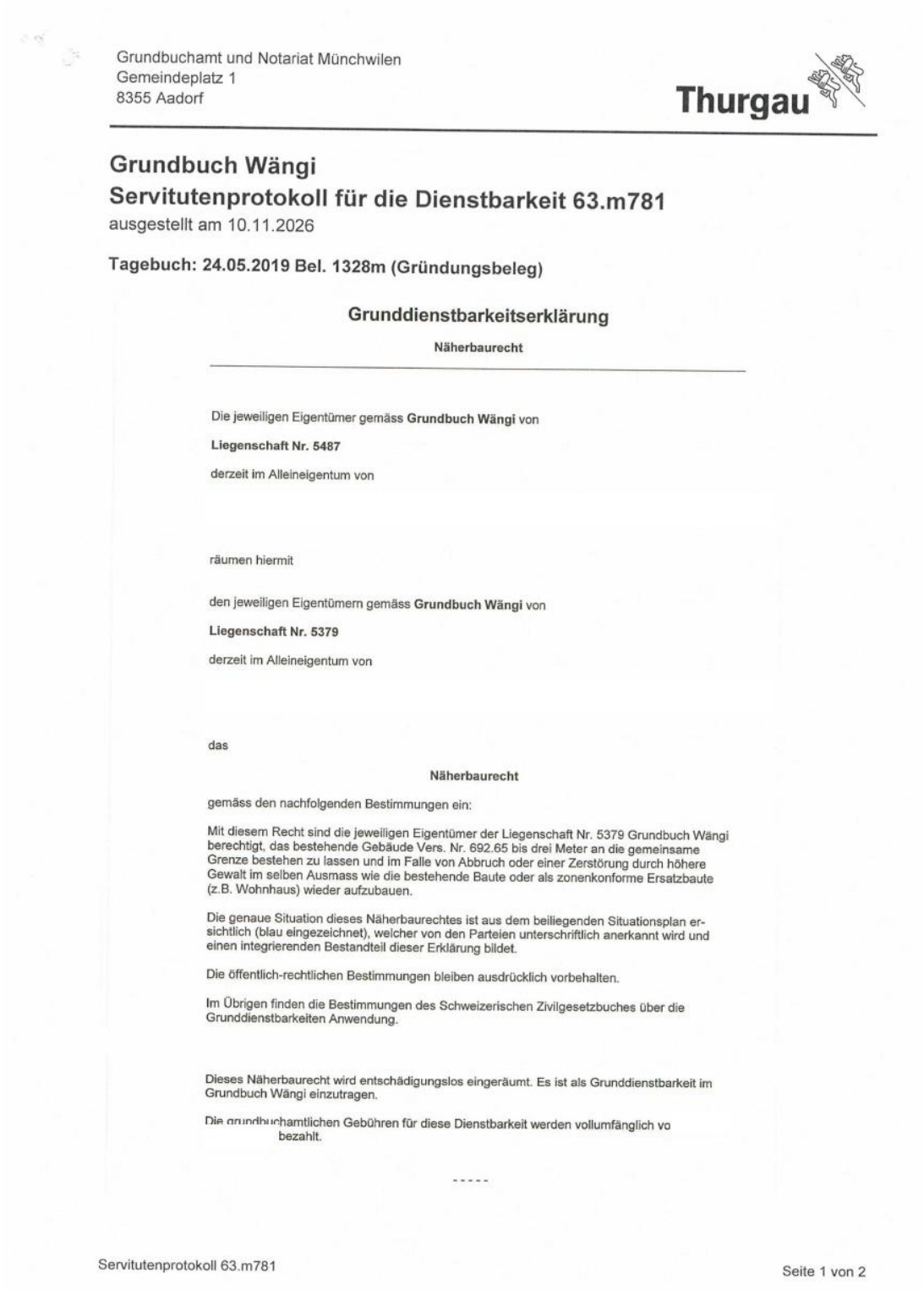
GRUNDBUCHAMT MÜNCHWILEN

Auszug Grundstück 5379 Wängi, 10.11.2026, 16:15 Uhr Seite 2 von

06 / ANLAGEN

Wortlaut des Näherbaurechts

Servitutenprotokoll 63.m781 vom 10. November 2026. Gründungsbeleg 1328m vom 24. Mai 2019. Personendaten entfernt.



Grundbuchamt und Notariat Münchwilen
Gemeindeplatz 1
8355 Aadorf

Thurgau

Grundbuch Wängi
Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 63.m781
ausgestellt am 10.11.2026

Tagebuch: 24.05.2019 Bel. 1328m (Gründungsbeleg)

Grunddienstbarkeitserklärung

Näherbaurecht

Die jeweiligen Eigentümer gemäss **Grundbuch Wängi** von

Liegenschaft Nr. 5487

derzeit im Alleineigentum von

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern gemäss **Grundbuch Wängi** von

Liegenschaft Nr. 5379

derzeit im Alleineigentum von

das

Näherbaurecht

gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein:

Mit diesem Recht sind die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 5379 Grundbuch Wängi berechtigt, das bestehende Gebäude Vers. Nr. 692.65 bis drei Meter an die gemeinsame Grenze bestehen zu lassen und im Falle von Abbruch oder einer Zerstörung durch höhere Gewalt im selben Ausmass wie die bestehende Baute oder als zonenkonforme Ersatzbaute (z.B. Wohnhaus) wieder aufzubauen.

Die genaue Situation dieses Näherbaurechtes ist aus dem beiliegenden Situationsplan ersichtlich (blau eingezeichnet), welcher von den Parteien unterschriftlich anerkannt wird und einen integrierenden Bestandteil dieser Erklärung bildet.

Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung.

Dieses Näherbaurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Es ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch Wängi einzutragen.

Die grundbuchamtlichen Gebühren für diese Dienstbarkeit werden vollumfänglich vo
bezahlt.

Servitutenprotokoll 63.m781 Seite 1 von 2

06 / ANLAGEN

Situationsplan zum Näherbaurecht

Beilage zum Servitutenprotokoll. Blau bezeichnet ist die bestehende Baute. Kopie laut Quellenhinweis nicht massstabgetreu. Unterschrift für die Verkaufsfassung entfernt.



Aktueller Stand der Dienstbarkeit (10.11.2026)
Näherbaurecht
Nr. 5487 ist belastet zugunsten Nr. 5379.

K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.

Servitutenprotokoll 63.m781

Seite 2 von 2