Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Waidackerstrasse 10, 8592 Uttwil, Schweiz

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus an ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne



Auszug per 05.11.2026

Vermarktungsart
Kaufen

Objektart
Einfamilienhaus

Verkaufspreis
CHF 1'750'000.–

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Bruttowohnfläche
220 m²

Zimmer
5½

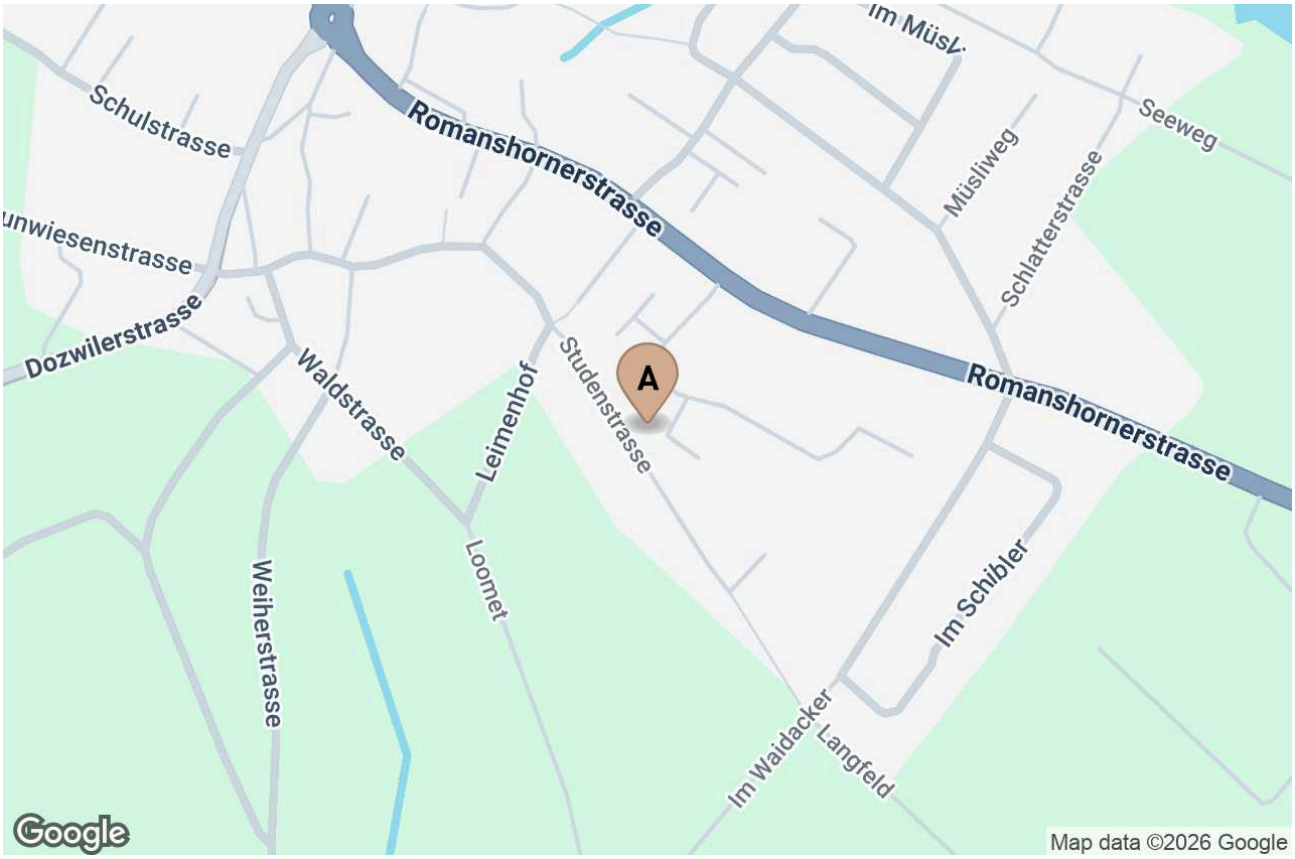
Baujahr
2001

Referenz-Nr.
SG.00.2026.11

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	27
Kontakt	40

Lage



Waidackerstrasse 10, 8592 Uttwil, Schweiz

Uttwil

Uttwil liegt idyllisch am südlichen Ufer des Bodensees, zwischen der Ortschaft Kesswil und der Stadt Romanshorn. Die charmante Gemeinde besticht durch ihre attraktive Lage inmitten einer wunderschönen See- und Naturlandschaft und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Der Bodensee und die umliegenden Wälder laden zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein. Hier geniessen Sie Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür und profitieren gleichzeitig von vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

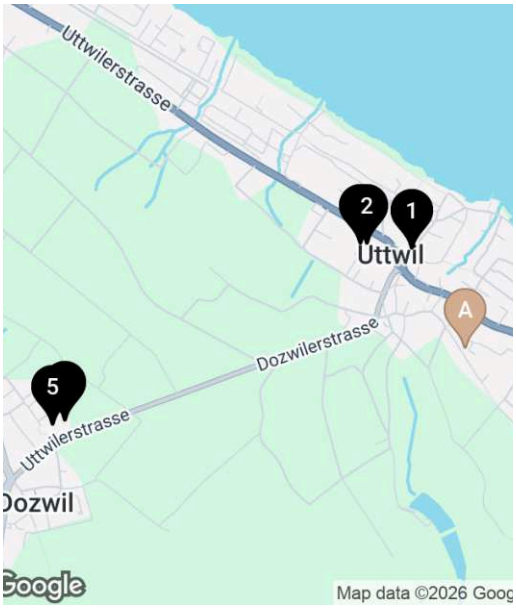
Auch für Familien bietet Uttwil ideale Voraussetzungen. Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ein gutes Angebot an ausserschulischer Betreuung ergänzt die familienfreundliche Infrastruktur. Zudem zählt Uttwil zu den steuergünstigen Gemeinden im Kanton Thurgau.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind Romanshorn, St. Gallen und Kreuzlingen bequem mit dem Zug erreichbar. Schiffsverbindungen auf dem Bodensee bieten zudem abwechslungsreiche Möglichkeiten für Ausflüge in die Region.

Uttwil verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet damit einen attraktiven Lebensmittelpunkt direkt am Bodensee.

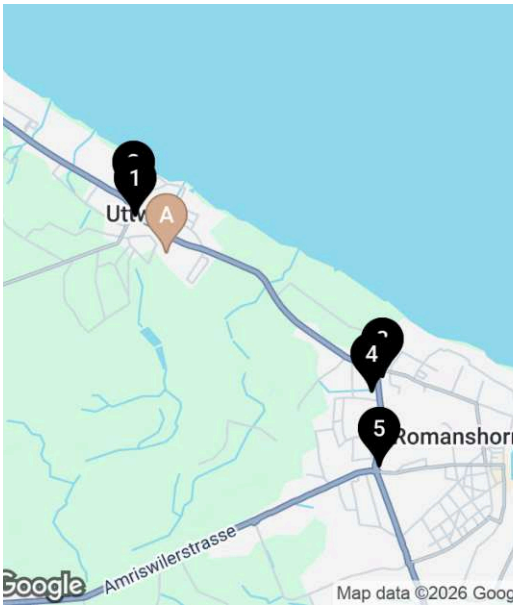
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



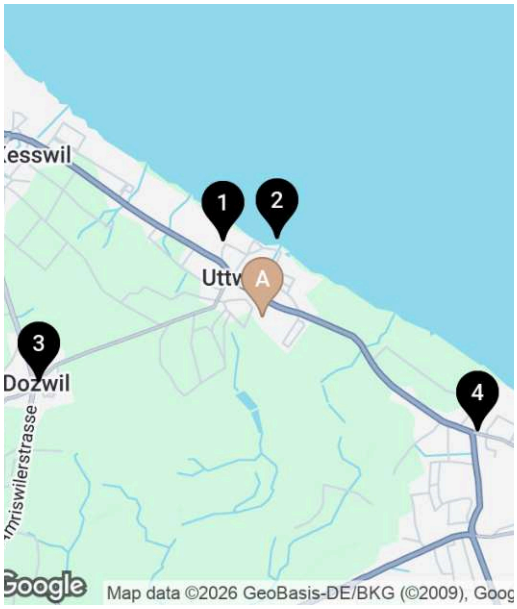
		🚶	🚲	🚗
1.	Spiel- und Krabbelgruppe, Uttwil **600 m**	6’	3’	1’
2.	Primarschule, Uttwil **750 m**	7’	3’	1’
3.	Kindergarten, Uttwil **750 m**	7’	3’	1’
4.	Primarschule, Dozwil **1.8 km**	18’	4’	2’
5.	Sekundarschule, Dozwil **1.8 km**	18’	4’	2’

Einkauf



		🚶	🚲	🚗
1.	Bäckerei Kunz, Uttwil **550 m**	5’	7’	2’
2.	Volg, Uttwil **650 m**	6’	4’	2’
3.	Lidl Schweiz, Romanshorn **2.3 km**	23’	6’	3’
4.	Aldi Schweiz, Romanshorn **2.4 km**	24’	6’	3’
5.	Coop Pronto Shop mit Tankstelle, Romanshorn **2.9 km**	29’	8’	5’

Öffentlicher Verkehr



1.	Hauptbahnhof, Uttwil **850 m**	8’	3’	2’
2.	Fährterminal, Uttwil **850 m**	8’	3’	2’
3.	Bushaltestelle Pärkli, Dozwil **2.1 km**	21’	8’	3’
4.	Bushaltestelle Holzenstein, Romanshorn **2.2 km**	22’	8’	3’

Objektbeschreibung



Wohnen mit Weitblick – ein Zuhause zum Ankommen und Geniessen

In der idyllischen Gemeinde Uttwil, in der Nähe des Bodensees, erwartet Sie dieses gepflegte 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, welches mit seinem grosszügigen Raumkonzept, einer durchdachten Gestaltung und einem wunderschönen Aussenbereich begeistert. Hier verbinden sich zeitgemässer Wohnkomfort, gemütliche Wohnatmosphäre und naturnahes Wohnen zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der mit einer praktischen Garderobe und diversen Stauraummöglichkeiten überzeugt. Ein separates Gäste-WC rundet diesen Bereich komfortabel ab. Von hier aus eröffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die grosszügigen Fensterflächen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der drehbare Schwedenofen bildet dabei einen charmanten Mittelpunkt und sorgt an kühleren Tagen für gemütliche Stunden.

Die moderne Küche fügt sich mit ihren warmen Holzfronten und der grosszügigen Kochinsel gekonnt in das offene Wohnkonzept ein. Sie überzeugt nicht nur optisch, sondern bietet mit Backofen, Kombisteamer, Glaskeramikkochfeld und zusätzlichem Induktionswok auch eine vielseitige Ausstattung für alle, die gerne kochen und geniessen. Ein separater Kühlschrank ergänzt das Raumangebot. Die stilvollen Bodenplatten, die integrierten Deckenspots und die sorgfältig ausgewählten Materialien unterstreichen den wohnlichen Charakter des Erdgeschosses. Die harmonische Verbindung von Wohnen, Essen und Kochen schafft einen lebendigen Treffpunkt für die ganze Familie und lädt zu geselligen Momenten mit Freunden ein.

Über die stilvolle Metalltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo weitere helle und vielseitig nutzbare Zimmer auf Sie warten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice, die Räume bieten zahlreiche Möglichkeiten, sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen einzurichten. Besonders reizvoll ist der Zugang zum Balkon, von dem aus sich ein herrlicher Blick über die angrenzende Landwirtschaftswiese eröffnet. Das grosszügige Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und viel Tageslicht bietet zusätzlichen Komfort und lädt zu entspannten Momenten ein.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist zweifellos der mit viel Liebe zum Detail gestaltete Garten. Hier wurde eine wunderschöne Wohlfühloase geschaffen, die zum Verweilen, Entspannen und Geniessen einlädt. Grosszügige Sitzflächen, eine charmante Pergola, gepflegte Grünflächen und liebevoll angelegte Bepflanzungen schaffen verschiedene Rückzugsorte unter freiem Himmel. Ob ein gemütliches Frühstück an der Morgensonne, gesellige Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Grünen – dieser Garten bietet für jede Gelegenheit den passenden Platz. Ein Rasenroboter übernimmt dabei einen Teil der Gartenpflege und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch in technischer Hinsicht präsentiert sich das Haus gut unterhalten und zeitgemäss ausgestattet. Die im Jahr 2023 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit der Bodenheizung für eine angenehme und effiziente Wärmeverteilung. Die Fassade wurde vor rund zwölf Jahren neu gestrichen. Vor etwa zwei Jahren wurde der Innen-Anstrich durchgeführt. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, praktische Einbauschränke, Glasfaseranschluss sowie Fliegengitter an den zwei grossen Schiebetüren ergänzen die Ausstattung. Das Untergeschoss bietet mit Keller-, Technik- und weiteren Nebenräumen wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport, zwei Tiefgaragenstellplätze sowie eine separate Velogarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Freizeitutensilien bieten.

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Zuhause mit Charakter, viel Platz für individuelle Wohnideen und einem Garten, der zum persönlichen Lieblingsplatz werden kann. Ein wunderbarer Ort für Menschen, die das Leben in Seenähe und die Ruhe im Grünen gleichermassen schätzen.

Highlights der Liegenschaft auf einen Blick:

- Ruhige Wohnlage in Bodenseenähe
- Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Drehbarer Schwedenofen
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Liebevoll gestaltete Gartenoase
- Balkon mit herrlichem Weitblick
- Grosszügiger Keller mit viel Stauraum
- Carport vor dem Haus
- 2 Tiefgaragenplätze in separater Tiefgarage

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
5½

Badezimmer
1

Anzahl Gäste WC
1

Zustand
Gepflegt

Etagen
3

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
2001

Renovationsjahr
2011

Referenz-Nr.
SG.00.2026.11

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
220 m²

Nettowohnfläche
185 m²

Nutzfläche
250 m²

Grundstücksfläche
718 m²

Kellerfläche
65 m²

Gebäudevolumen
1’210 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'750'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Luft-Wasser-Wärmepumpe

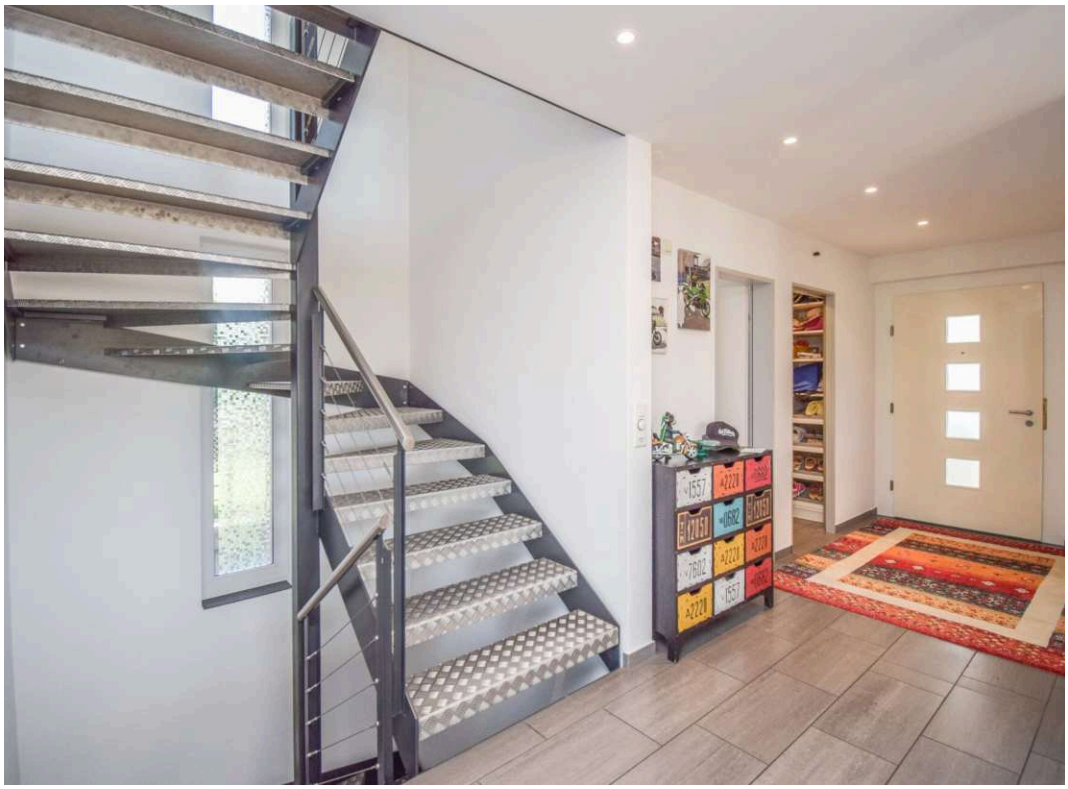
Wärmeverteilung
Bodenheizung

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Multimediale Verkabelung
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche



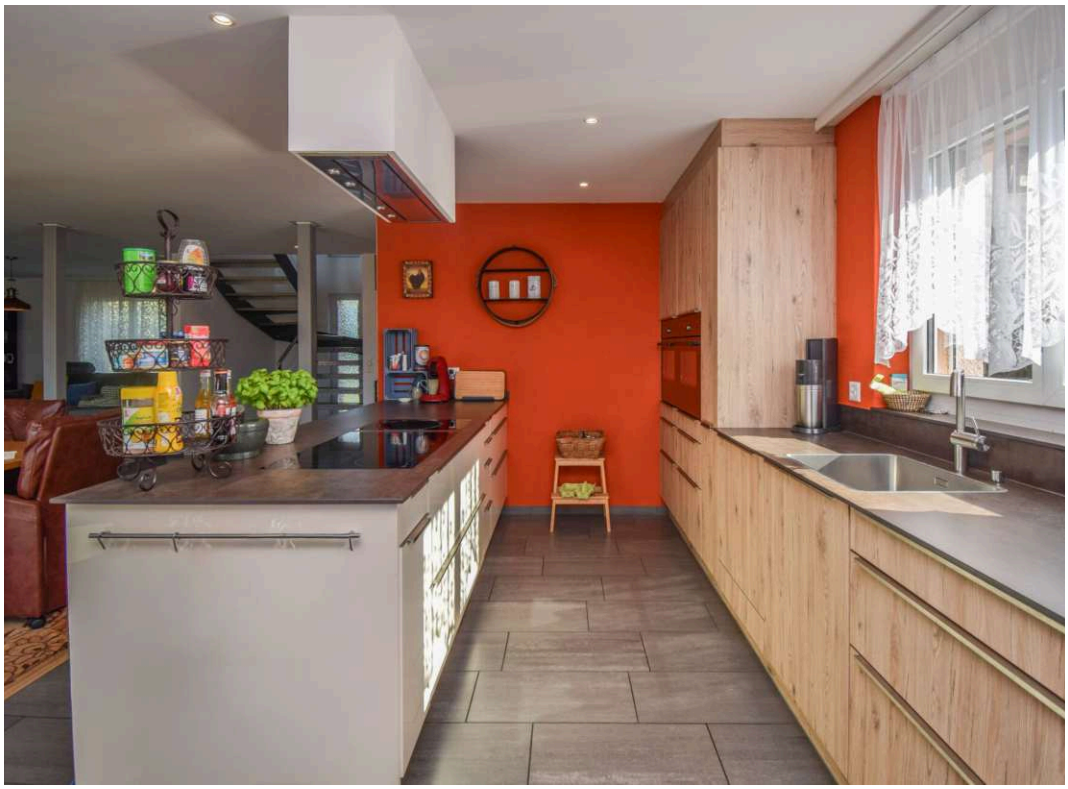
Küche



Küche



Küche



Essbereich



Büro Untergeschoss



Lesebereich Obergeschoss



Sclafbereich Obergeschoss



Schlafbereich Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Drohnenaufnahme



Luftaufnahme



Aussenansicht



Aussicht Obergeschoss



Gartenbereich



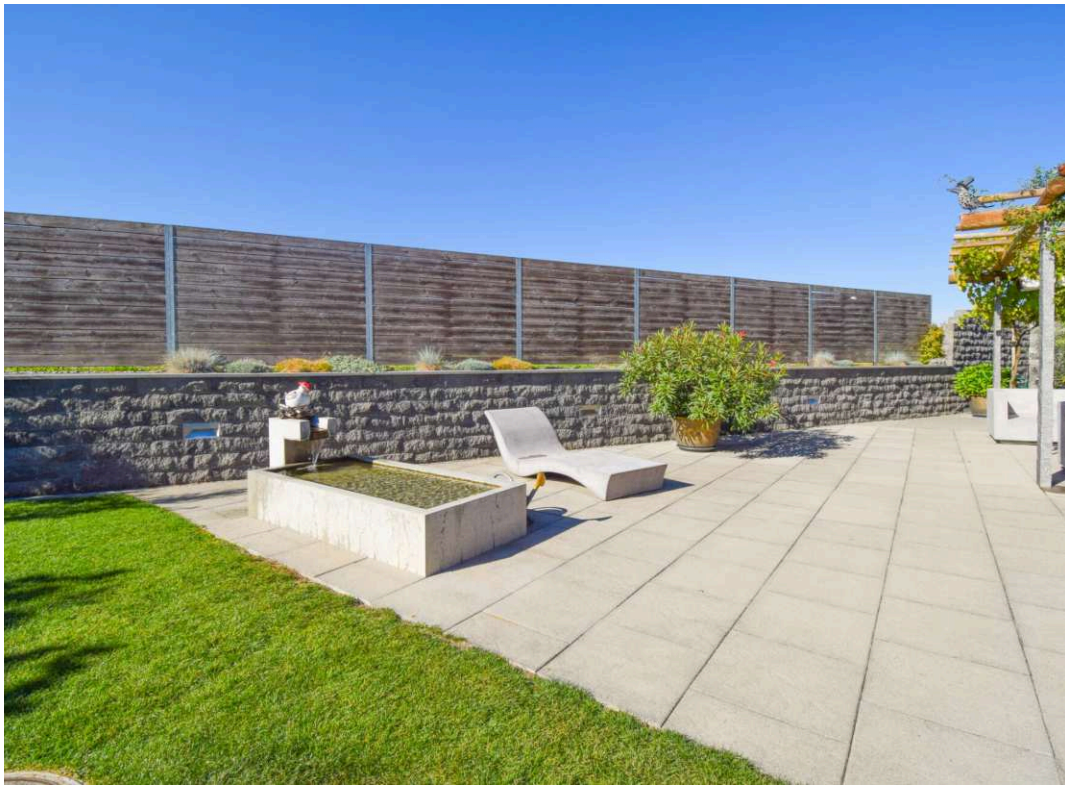
Gartenbereich



Sitzplatz



Gartenbereich



Gartenbereich



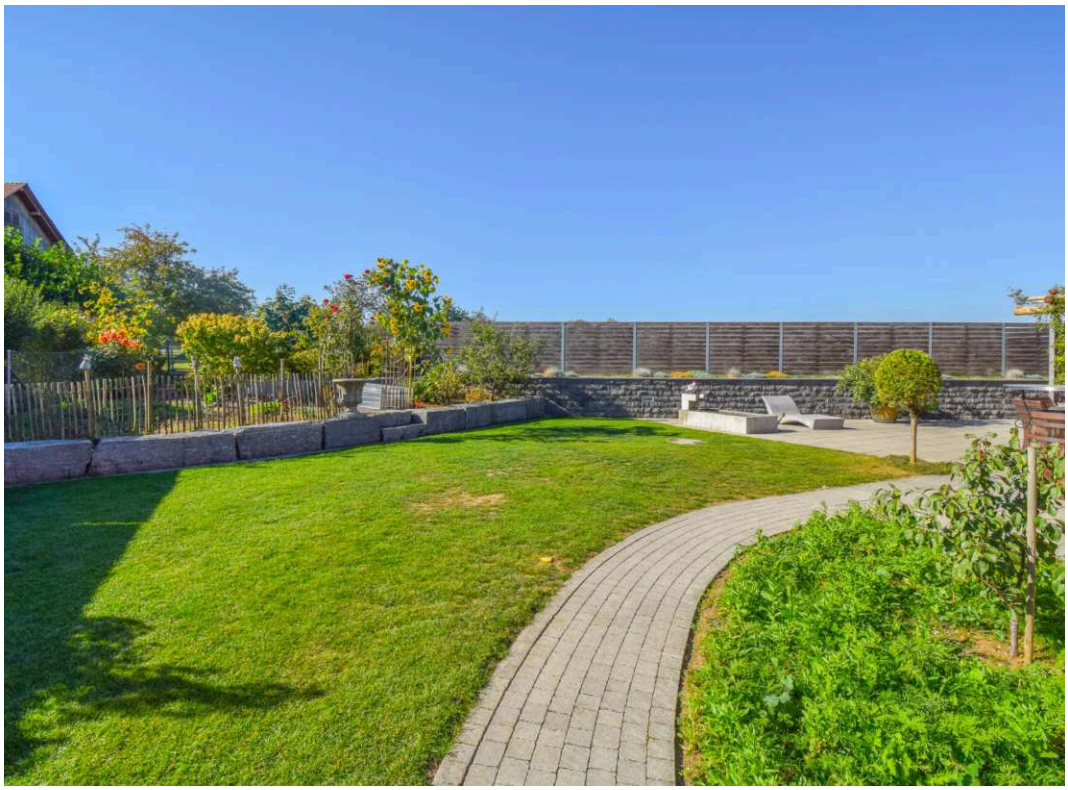
Gartenbereich



Gemütlicher Sitzplatz



Gartenbereich



Dokumente

Erdgeschoss



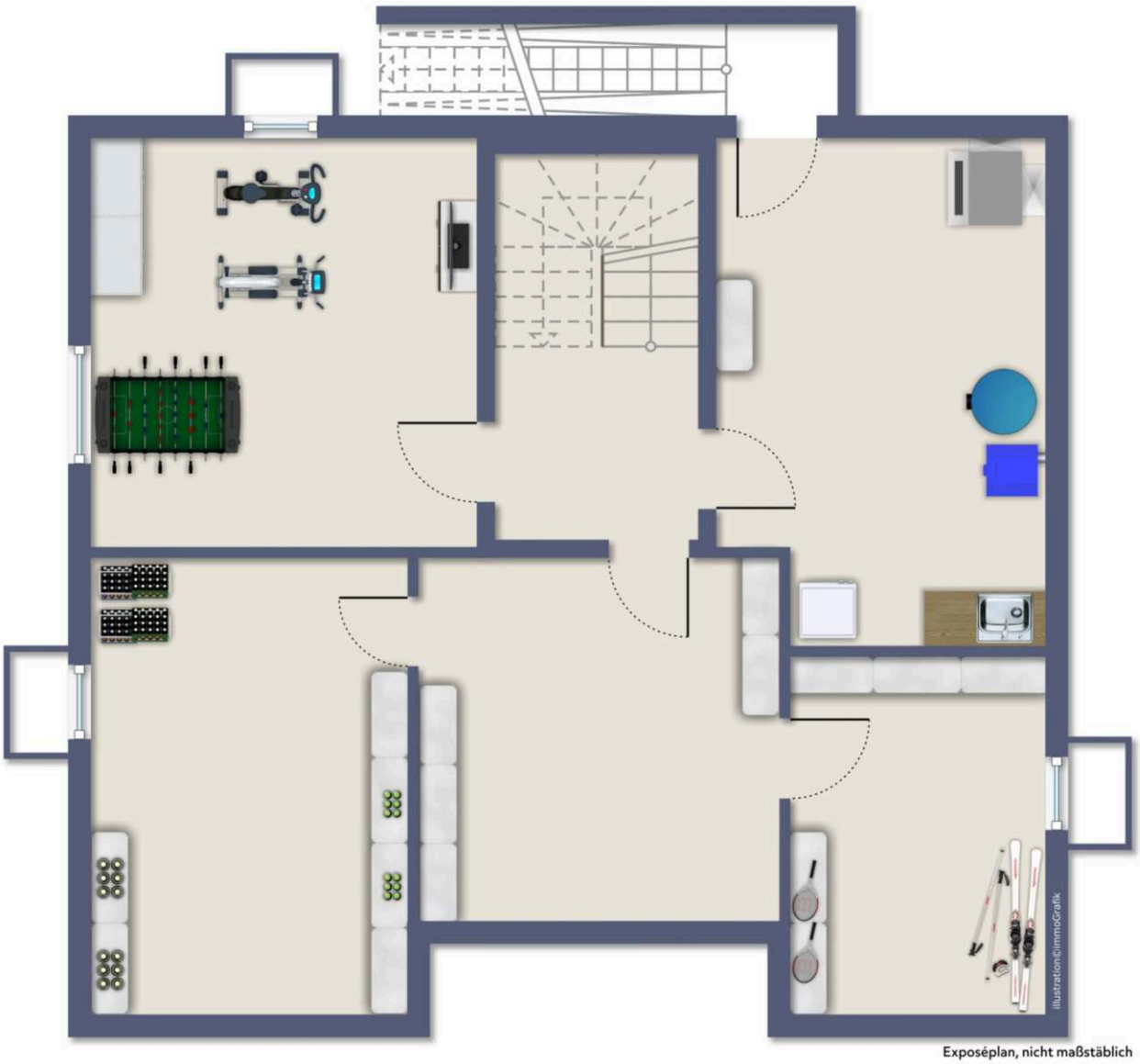
Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon

Thurgau

Grundbuchauszug

Grundbuch Uttwil

Liegenschaft Nr. 717

Plan Nr. 7, Weidagger
Gesamtfläche 718 m², Autounterstand Vers.Nr. 660.600, Waidackerstrasse 10.1 [32 m²]
Wohnhaus Vers.Nr. 660.600, Waidackerstrasse 10 [106 m²]
Gartenanlage [580 m²]

2/77 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 678

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 27.06.2012 Beleg 625s

Anmerkungen

ID 3461.s451
Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf Miteigentumsanteil Litera A
27.06.2012 Beleg 627s

ID 3462.s451
Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf Miteigentumsanteil Litera A
27.06.2012 Beleg 628s

ID 3503.s451
Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf Miteigentumsanteil Litera B
28.08.2012 Beleg 845s

Grundbuchauszug

ID 4088.s451
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
zugunsten Grundstück Nr. 719
19.04.2016 Beleg 297s

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID SP 756.s451
Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Baubeschränkung
zugunsten Politische Gemeinde Uttwil, UID CHE-115.081.798, Uttwil
30.04.1996 Beleg SPs756U

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 2500.s451
Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, UID CHE-108.954.458, mit Sitz in Weinfelden TG, Weinfelden
Höchstzinsfuss 10.00 %
09.02.2001 Beleg 20Us

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Weitegasse 6
9320 Arbon

Thurgau

Grundbuchauszug

Grundbuch Uttwil

Liegenschaft Nr. 678

subjektiv-dinglich verbunden mit Nr. 717

Plan Nr. 7, Weidagger
Gesamtfläche 4'298 m², Tiefgarage Vers.Nr. 660.549 (unterirdisch) [2'079 m²]
Gartenanlage [1'427 m²], übrige befestigte Fläche [2'871 m²]

Anmerkungen

ID 840.s451
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer der Miteigentümer
19.09.2000 Beleg 177Us

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID SP 756.s451
Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Baubeschränkung
zugunsten Politische Gemeinde Uttwil, UID CHE-115.081.798, Uttwil
30.04.1996 Beleg SPs756U

ID SP 758.s451
Last: Durchleitungsrecht für einen Kabelstrang, Bestand einer Verstärkerkabine mit Zuleitung, Anschluss- und Durchleitungsrecht eines 220 V-Kabels
zugunsten Rediffusion AG, Zürich
30.04.1996 Beleg SPs758U

ID SP 797.s451
Last: Benützungsrecht der Trafostation
zugunsten Genossenschaft EW Romanshorn, UID CHE-110.050.738, mit Sitz in Romanshorn TG (Genossenschaft), Romanshorn
14.01.1997 Beleg 11Us

Grundbuchauszug

ID SP 798.s451
Last: Recht auf Kabelschacht mit Verteilkabine und Durchleitungsrecht für Mantelrohre zugunsten Genossenschaft EW Romanshorn, UID CHE-110.050.738, mit Sitz in Romanshorn TG (Genossenschaft), Romanshorn
14.01.1997 Beleg 12Us
19.09.2000 Beleg 177Us

Grundpfandrechte

Keine

Arbon, 01.10.2026

Grundbuchamt und Notariat Arbon
Der Grundbuchverwalter

Silvan Hengartner

GRUNDBUCHAMT · ARBON ·

Gebäudeversicherungspolice

GVTG Prävention Intervention Versicherung

P.P. CH-8510 Frauenfeld A-PRIORITY DIE POST

Ihr Ansprechpartner
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 8. Mai 2023

Police 2023

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

Vers.-Nr.	66/0/600	**Baujahr**	2001
Gemeinde	Uttwil	**Ortsteil**	Uttwil
Parzellen-Nr.	00717		
Lage	Waidackerstrasse 10		
Bezeichnung	22 / Wohnhaus / Carport		

Vers. Wert	CHF 745'000 (Basis: Ausmassblatt)	**Baukostenindex**	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	**Total Kubatur**	1'210 m³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für	Wohngebäude		**CHF 0.27**
Brandschutzabgabe	(nicht stempelsteuerpflichtig)		**CHF 0.14**
Schätzung vom	04.05.2023 (Ausmassblatt)	**Schätzungsteam**	Andreas Brüschweiler Anton Della Polla

Besondere Versicherungsbedingungen/Details	
Mitversichert	- Specksteinofen EG
Nicht versichert	- textile Sonnenstore - Holzlager Carport - Sichtschutzelemente Garten - Pergola - Insektengitter

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau
Direktion

Milos Daniel
Direktor

Gebäudeversicherung Thurgau
Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Finanz- und Immobilienzentrum
Kirchstrasse 16
8580 Amriswil

GVTG Prävention Intervention Versicherung

S.B

Ausmassblatt

Anhang zu Police 2023 für Vers. Nr. 66/0/600

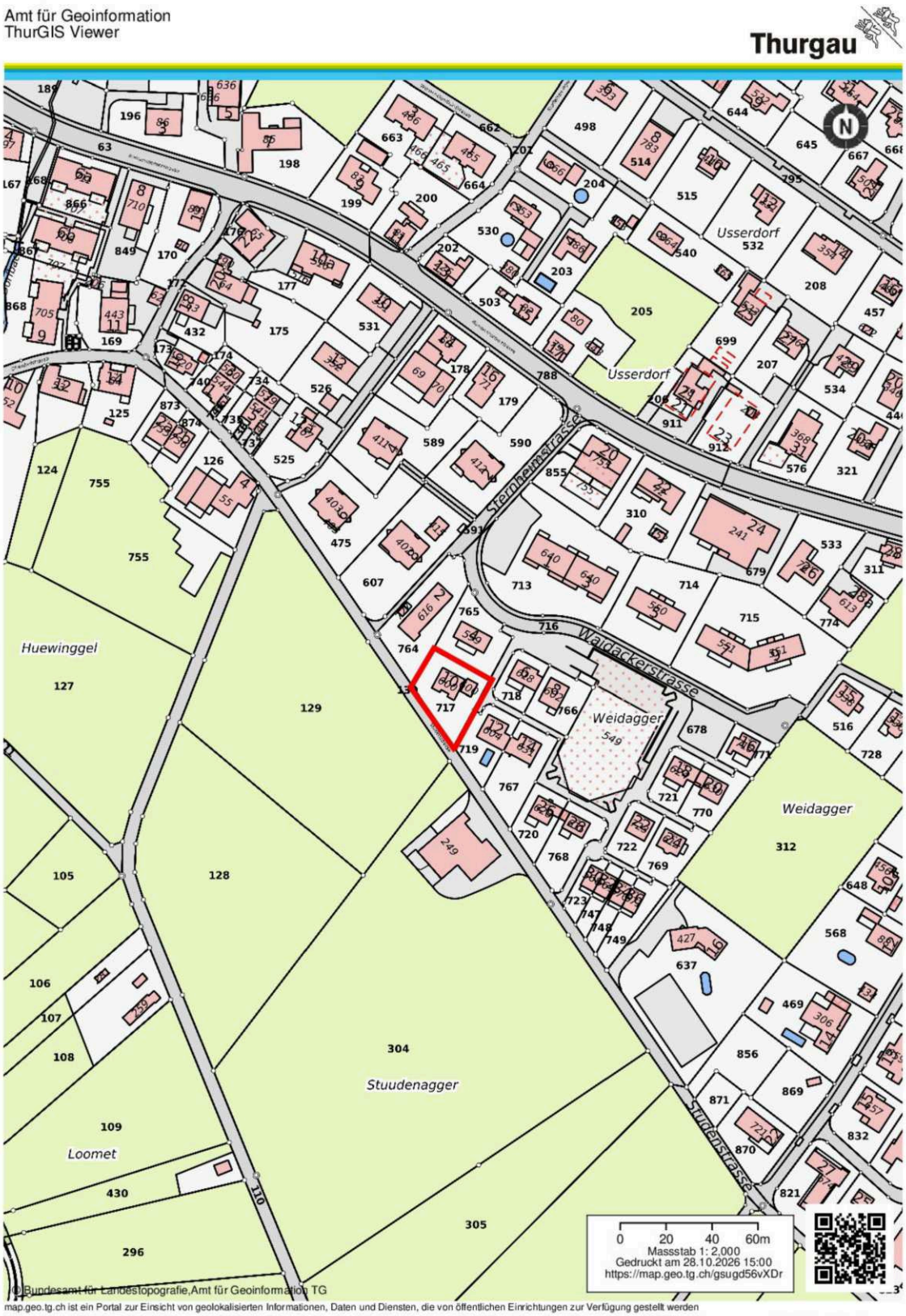
Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller	11.0	10.0	2.8	308					
2	Bodenzuschlag UG	4.2	6.4	1.0	27					
3	Kellerabgang	5.5	1.2	2.0	13	348	430	149'640	80	
4	Wohnhaus	11.0	10.0	7.0	770					
5	Balkon Süd	4.0	1.5	1.5	9	779	730	568'670	80	
6	Carport	6.5	5.1	2.5	83	83	320	26'560	80	

Total (basierend auf der Schätzung vom 04.05.2023)	m³	1'210	CHF	744'870
Versicherungswert			**CHF**	**745'000**
Baukostenindex 1017 Punkte				

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Police 2023
Vers. Nr. 66/0/600
Druck vom 08.05.2023

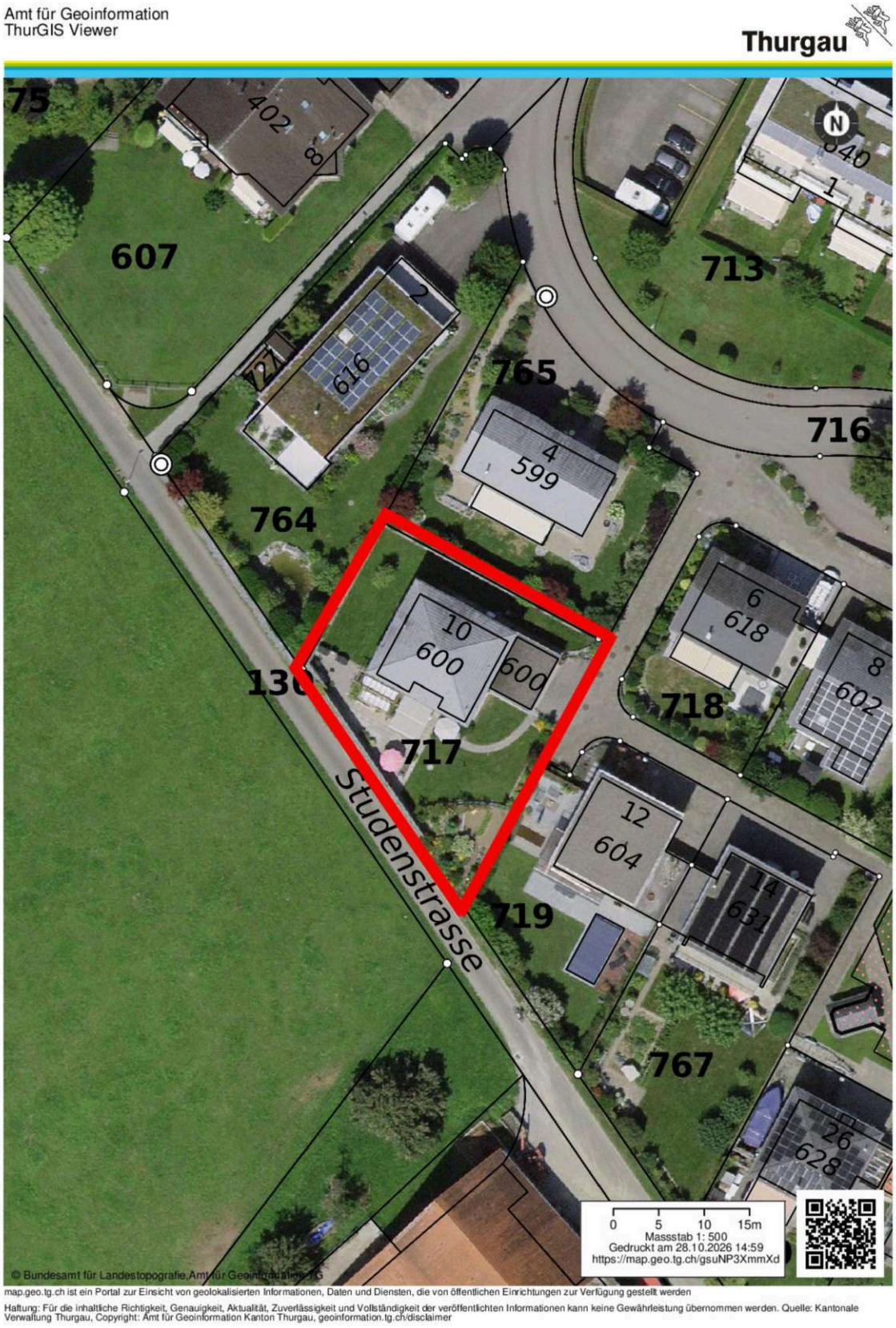
Lageplan



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



Finanzierungsmodell

Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital			
Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1’750’000
Eigene Mittel	20%	CHF	350’000
Hypothek	80%	CHF	1’400’000

Hypothekaraufteilung		
1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	1’155’000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	245’000
total Hypothek	CHF	1’400’000

Aufwendungen		jährlich		monatlich	
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.10%	CHF	15’400	CHF	1’283
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF	16’333	CHF	1’361
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF	31’733	**CHF**	**2’644**

Amriswil, 30.10.2026; Simon Gürkan

Finanzierungsmodell

Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

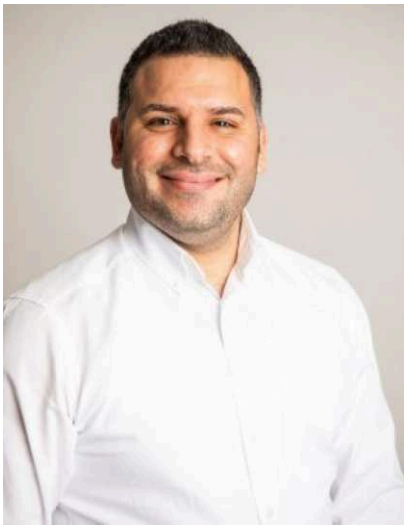
Kaufpreis und Eigenkapital			
Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1’750’000
Eigene Mittel	34%	CHF	595’000
Hypothek	66%	CHF	1’155’000

Hypothekaraufteilung		
1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	1’155’000
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	1’155’000

Aufwendungen		jährlich		monatlich	
Fest-Hypothek (5 Jahre)	1.10%	CHF	12’705	CHF	1’059
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF	-	CHF	-
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF	12’705	**CHF**	**1’059**

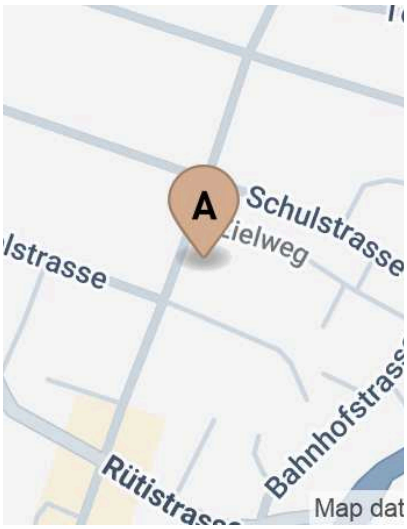
Amriswil, 30.10.2026; Simon Gürkan

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.