



**Für Selbstnutzer oder Kleinanleger:
Charmantes Wohnensemble mit zwei Wohnungen und grosser Scheune**
Engwangerstrasse 3, 8556 Wigoltingen





Makrolage

Gemeinde Wigoltingen

Die Gemeinde Wigoltingen (Bezirk Weinfelden) liegt im Zentrum des Thurgaus südlich des Seerückens am nördlichen Ufer der Thur zwischen Weinfelden und Frauenfeld. Zur Gemeinde gehören die Ortschaften Bonau, Engwang, Illhart, Wagerswil, Lamperswil, Müllheim-Wigoltingen und Wigoltingen. Anerkanntermassen gehört Wigoltingen zu den ältesten alemannischen Niederlassungen in der Ostschweiz. Die Gemeinde zählt 2642 Einwohner und hat einen Ausländeranteil von 17.90%. Der Steuerfuss 2025 der Gemeinde beträgt 159% (Ohne Kirchensteuer)..

Öffentlicher Verkehr

Die Busse B829 und B832 bedienen die Bahnhöfe Frauenfeld und Müllheim-Wigoltingen. Die Bahn bietet im Halbstundentakt Verbindungen nach Winterthur und Zürich an.

Individual Verkehr

Über die Autobahn A7 ist Wigoltingen ausgezeichnet erschlossen. Distanzen zu den nächsten grösseren Stadtzentren:

Weinfelden	7.30 km	Schaffhausen	53.30 km
Frauenfeld	13.80 km	Winterthur	30.40 km
Kreuzlingen	14.00 km	Zürich	55.10 km
Konstanz	18.20 km	Zürich Flughafen	53.70 km

Schule

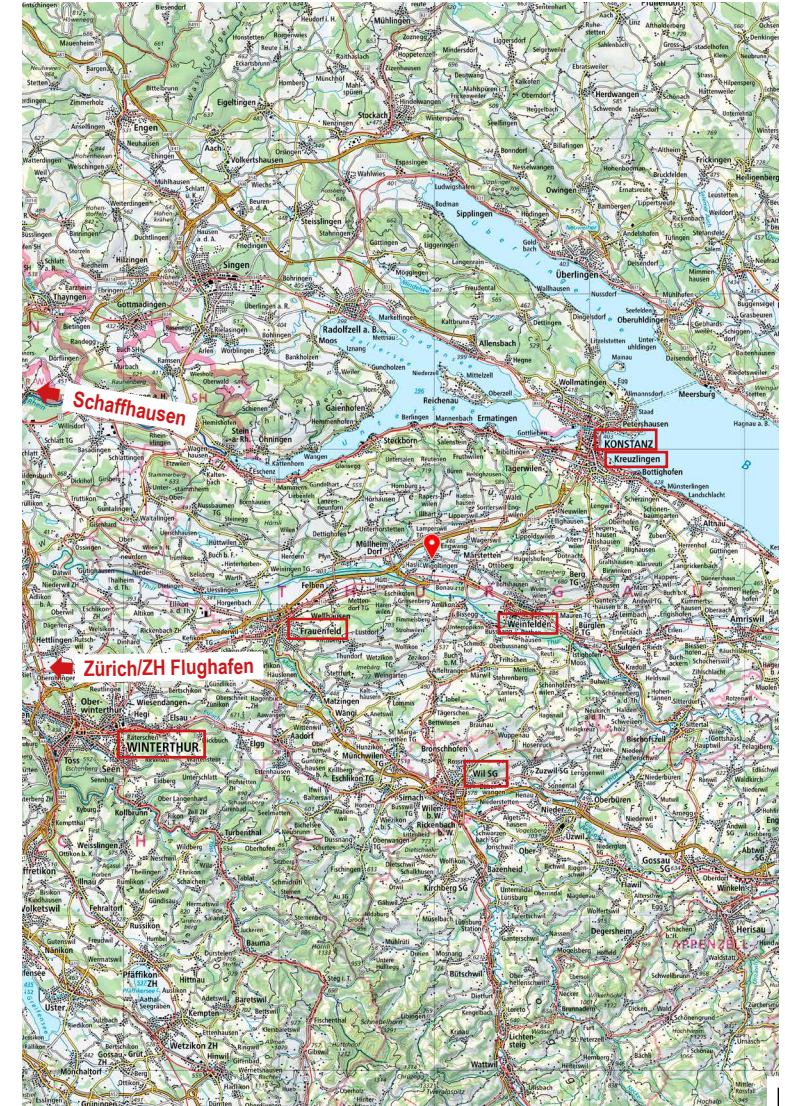
Die Schulzeit vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe kann in Wigoltingen besucht werden. Vom Berufsbildungszentrum in Weinfelden bis zur Mittelschule in Frauenfeld und Kreuzlingen stehen jungen Personen sehr attraktive Ausbildungsstätten zur Verfügung. Die Hochschulstandorte Winterthur, Zürich, St. Gallen und Konstanz befinden sich in Pendlerdistanz.

Einkauf

Für den täglichen Einkauf bietet sich der Volg Landen im Dorf an. Auch ein Käsemarkt findet man in Wigoltingen. Im Nachbardorf Müllheim stehen Bäckerei und Metzgerei zur Verfügung. Grössere Einkaufszentren findet man im nahegelegenen Weinfelden und Frauenfeld.

Medizinische Versorgung

In Wigoltingen ist eine Hausarztpraxis vorhanden. Das Kantonsspital befindet sich im nahegelegenen Frauenfeld.





Distanzen



Freizeit und Kultur

Wigoltingen bietet ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Zum attraktiven Naherholungsgebiet im Raum Wigoltingen gehört der Vago-Weiher. Dieser ist bekannt für seine grosse Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren. Im Vago-Weiher ist das Fischen erlaubt und es werden regelmässig Jungfische ausgesetzt. Die reizvolle und intakte Landschaft lädt zu Wanderungen und Radtouren ein. Auch laden sechs Restaurants in der Gemeinde zum kulinarischen Verweilen ein. In Wigoltingen findet ein reges Vereinsleben statt. Von Sportvereinen zu Musik- und Gesellschaftsvereinen ist für jeden etwas dabei.

Im nahegelegenen Lipperswil befindet sich das Conny-Land. Diverse Attraktionen bieten Spass für die ganze Familie. Auch einen Golfclub findet man in Lipperswil.

Distanzen Wigoltingen

1. Bushaltestelle Schulweg	180 m
2. Einkauf Volg	120 m
3. Kindergarten Haldengüetli	53 m
4. Einkauf Käsemarkt	210 m
5. Bike Park	280 m
6. Primarschule/Kindergarten	270 m
7. Sportplatz	550 m
8. Sekundarschule	650 m



Mikrolage

Engwangerstrasse 3 (Kat.-Nr. 94)

Dieses vielseitige Objekt vereint Wohnen, Vermieten und kreatives Gestalten unter einem Dach. An der Engwangerstrasse 3 in Wigoltingen stehen Ihnen zwei eigenständige Wohnungen sowie eine grosszügige Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die frisch renovierte 5.5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, hohen Decken und dem stimmungsvollen Charakter alter Türen, die dem Zuhause einen besonderen Charme verleihen. Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet und generiert attraktive Mieteinnahmen. Damit eignet sich die Liegenschaft ideal als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Entwicklungsobjekt

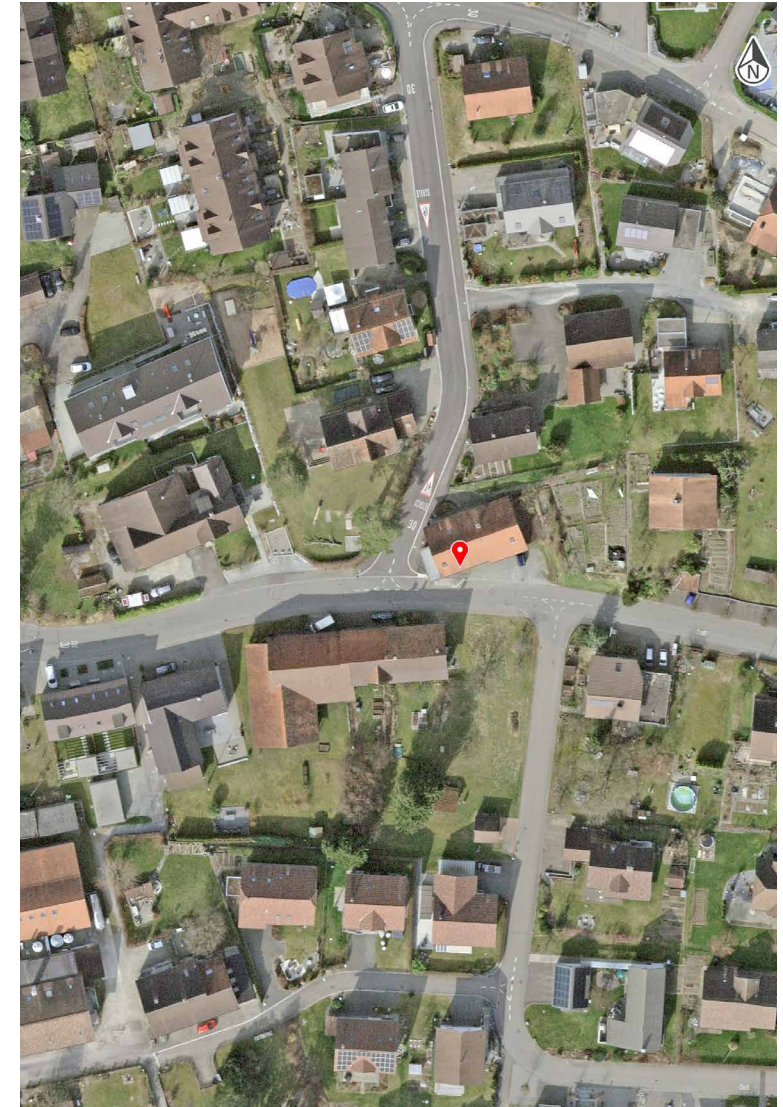
Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft liegt in der bestehenden Scheune mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Da die Gemeinde Wigoltingen mit der Geschossflächenziffer arbeitet, besteht die Möglichkeit, die vorhandene Bausubstanz im Rahmen der geltenden Bauvorschriften weiter auszubauen.

Eine einfache Studie zum möglichen Ausbau ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und zeigt auf, welches Potenzial in der Scheune steckt. Ob zusätzlicher Wohnraum, weitere Wohneinheiten oder ein individuelles Nutzungskonzept – hier eröffnen sich vielseitige Perspektiven.

Damit eignet sich die Liegenschaft nicht nur als grosszügiges Eigenheim mit Entwicklungsspielraum, sondern ebenso als attraktives Renditeobjekt oder als spannendes Bauprojekt für Investoren und Projektentwickler.

Die Kombination aus bestehender Wohnnutzung und zusätzlicher Ausbaureserve schafft eine seltene Gelegenheit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

- GFZ inkl. Bonus 0.72
- GFZ verwendet 0.52
- GFZ nicht verwendet 0.2 (188.65 m2 Geschossfläche)
- Die Machbarkeitsstudie ist ohne Gewähr und durch die Käuferschaft selbständig zu prüfen.





Zahlen und Fakten

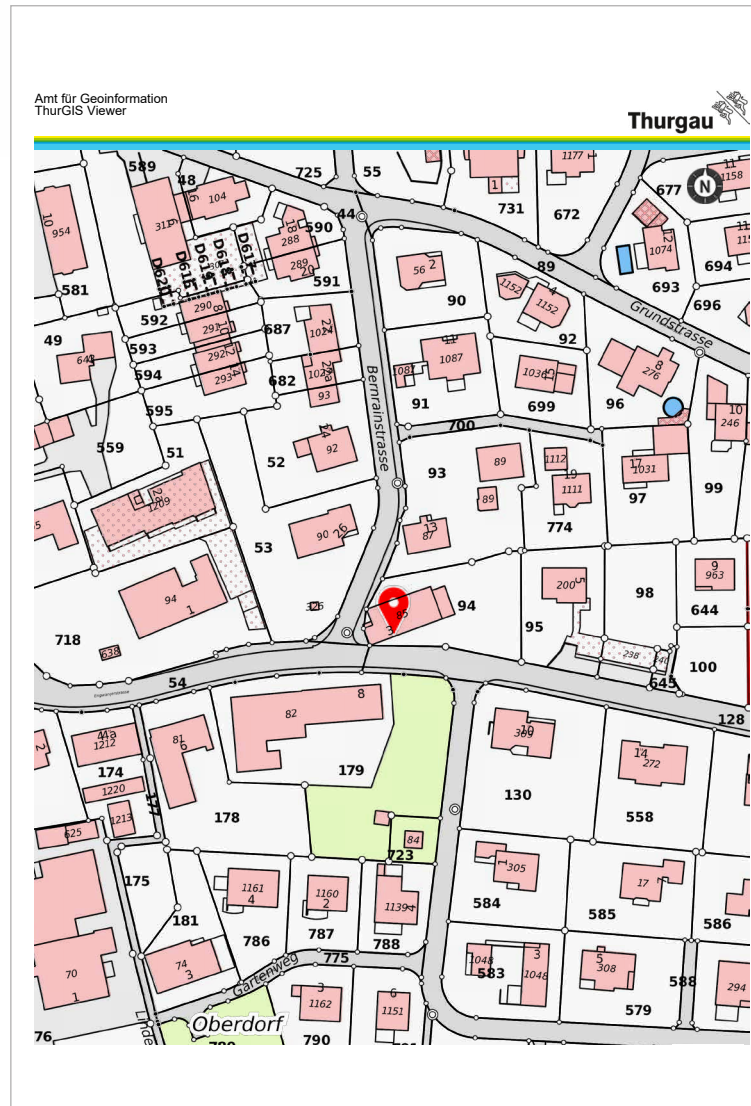
Objektumfang:	3.0-Zimmer-Wohnung 5.5-Zimmer-Wohnung Ökonomiegebäude
Adresse:	Engwangerstrasse 3 8556 Wigoltingen
Kataster-Nr.:	94
Bauzone:	Wohnzone 2 (W2)
Grundstückfläche:	953 m ²
GVTG-Gebäudevolumen:	1'422 m ³
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug
An-/Vorbemerkungen:	Gemäss Grundbuchauszug

<i>Mieterspiegel</i>	<i>Ist</i>	<i>Soll</i>
3.0-Z.-Wohnung: Vermietung	770.00	955.00
5.5-Z.-Wohnung: Leerstand	2'150.00	2'150.00
Total p.a.	35'040.00	37'260.00
Total	2'920.00	3'105.00
Bruttorendite Richtpreis	3.50 %	3.73 %





Amtliche Vermessung



Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Weinfelden
Amriswilerstrasse 57a
8570 Weinfelden

Thurgau



Grundbuchauszug

Eigentümer

Grundbuch Wigoltingen

Liegenschaft Nr. 94
Plan Nr. 22, Viigärtli

953 m²

Wohnhaus Garage Vers.Nr. 714.85, Engwangerstrasse 3 [222 m²]
Gartenanlage [731 m²]

Erwerbstitel

Kauf 30.05.1984 Beleg 162p
GZ 19.03.1987 Beleg 87p

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1772.p951 Recht: Baubeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 105, 366, 560
29.06.1960 Beleg ESP 176

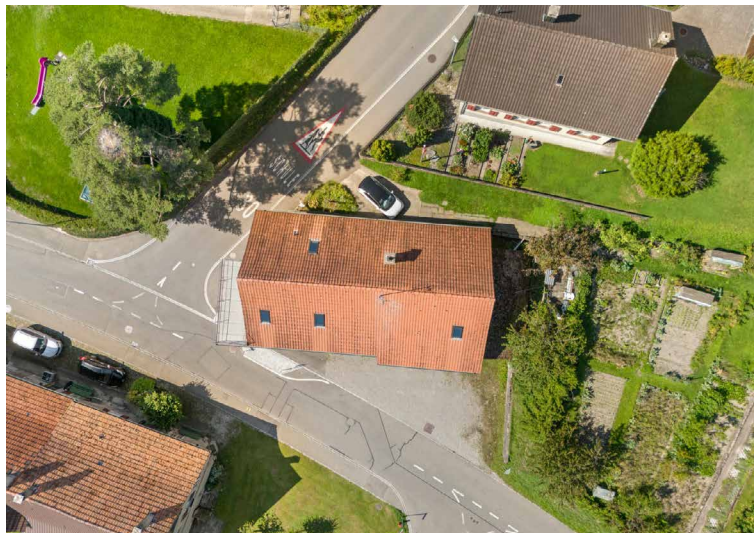
1773.p951 Recht: Gewerbebeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 105, 366, 560
29.06.1960 Beleg ESP 177

1774.p951 Recht: Baubeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 95, 98, 100, 102, 104, 644, 645, 818
05.11.1960 Beleg ESP 178

1775.p951 Recht: Gewerbebeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 95, 98, 100, 102, 104, 644, 645, 818
05.11.1960 Beleg ESP 179



Impressionen Aussenansichten





Impressionen Aussenansichten





Studie: Geschossflächen Berechnung





Studie: Geschossflächenziffer

Geschossflächenziffer

Thurgau

Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemeinde	Wigoltingen
Bauvorhaben	
Parzellen-Nr.	94
Gesuchsteller/in	
Projektverfasser/in	

Auszufüllende Felder (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

Summe aller Geschossflächen (ZGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

Unterirdische Parkierungsanlage (Tiefgarage)	
Vollständig ins Gebäude integrierte Parkierungsanlage	80.67
Untergeschosse	
Erdgeschoss	120.13
Obergeschoss	191.69
Dachgeschoss	105.02
Total anrechenbare GF in m2	497.51

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	953.00
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	953.00

$$\text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{GF}}{\text{aGSF}} = \frac{497.51}{953.00} = 0.52$$

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement	0.65
GFZ gemäss Gestaltungsplan	
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV	0.07
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV	

Bonus Minergiestandard
 Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV

$$\text{GFZ inkl. Boni} = 0.72$$

Beilagen: z.B. Rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

Stand: August 2020

Studie: Berechnung Gebäudekubatur



Engwangerstrasse 3, Wigoltingen

Nr. 33118

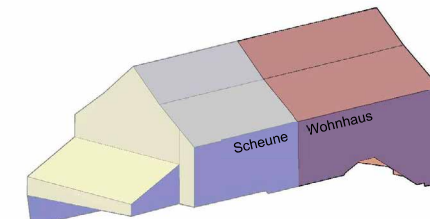
Berechnung der Gebäudekubatur

Die Berechnung basiert auf den Aufnahmen des Gebäudes vom 23. April 2020 von der Firma Ing Plus AG.

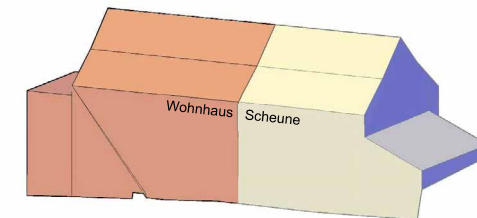
Baumasse (OK-Terrain bis Dach, ohne Dachvorsprünge)

$$753 \text{ m}^3 = \text{Gebäudevolumen Wohnhausteil (Negativkubatur } 6 \text{ m}^3 \text{ abgezogen)}$$

$$541 \text{ m}^3 = \text{Gebäudevolumen Scheunenteil}$$



Ansicht von Norden



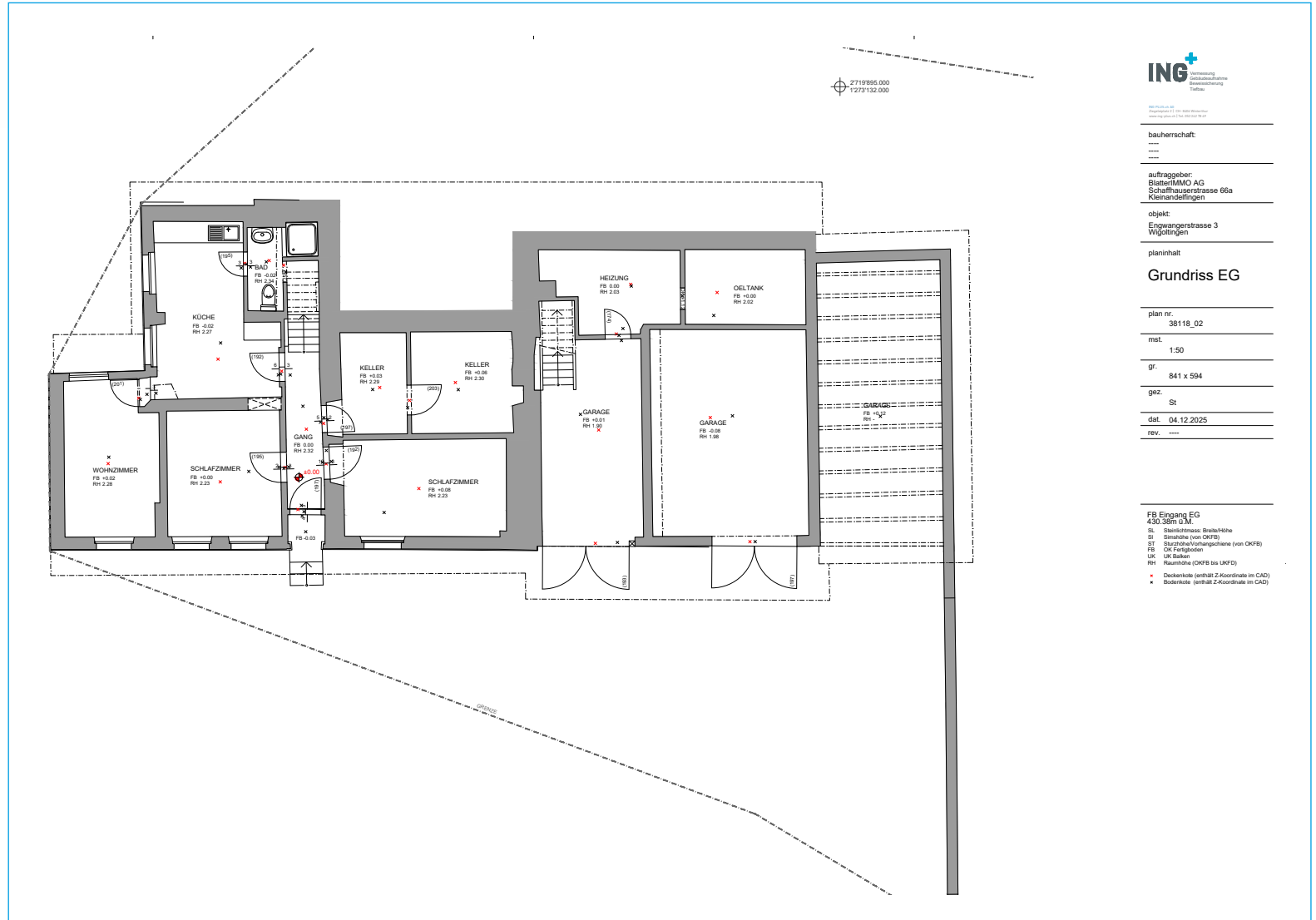
Ansicht von Süd-Osten

Winterthur, 07. Mai 2020 / B. Bosshard

ING PLUS AG | Zinzikerweg 5 | 8404 Reutlingen/Winterthur | Tel. +41 52 242 78 49 | www.ing-plus.ch

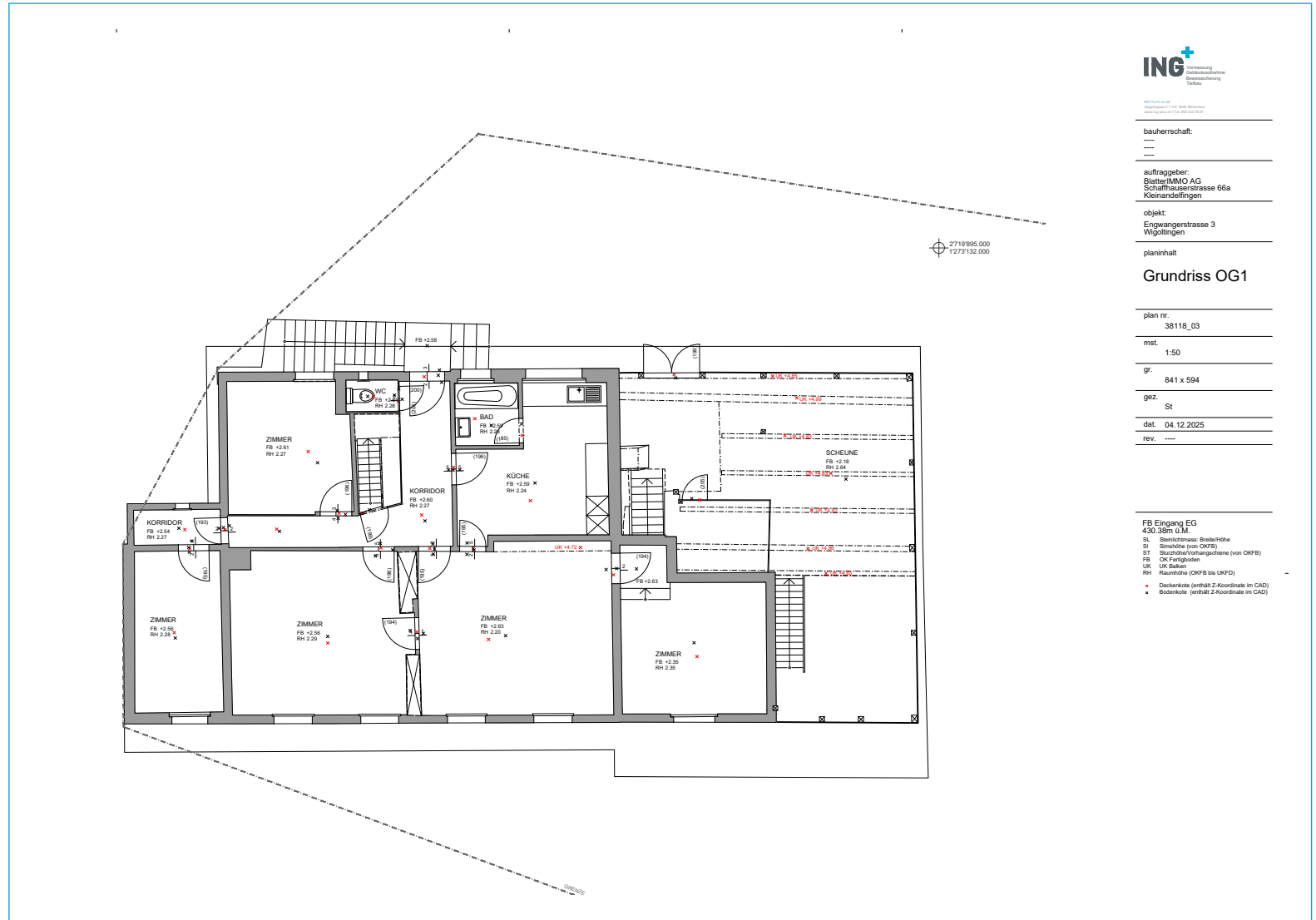


Studie: Grundriss Erdgeschoss





Studie: Grundriss 1. Obergeschoss





Impressionen 5-Zimmer-Wohnung



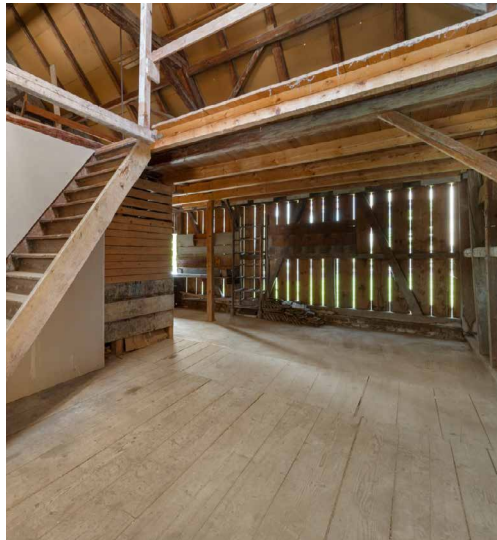


Impressionen 3-Zimmer-Wohnung





Impressionen Scheune





Verkaufsprozess

Besichtigungen: individuelle Besichtigung
Übergabetermin: nach Vereinbarung
Richtpreis: CHF 1'000'000.00
Eingabe Angebot: bis spätestens 14. Juni 2026

Wir verkaufen die Liegenschaft im Auftrag des Eigentümers.

Das Angebot ist zu richten an:
BlatterIMMO AG, Schaffhauserstrasse 66a, 8461 Kleinandelfingen.

Das Angebot kann per Post oder E-Mail eingereicht werden.

- bis 14.06.2026 Abgabe Angebote
- 19.06.2026 Vergabe durch BlatterIMMO AG
- 21.06.2026 Unterzeichnung Reservationsvertrag –
Anzahlung CHF 25'000.00
- bis Juli 2026 Beurkundung Kaufvertrag – Anzahlung CHF 100'000.00
- nach Vereinb. Eigentumsübertragung - Restkaufpreis
(Beurkundung und Eigentumsübertragung können auch
am selben Tag erfolgen)

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Gegebenheiten vor Ort sind jedoch bindend und können vom Kaufinteressenten jederzeit geprüft werden.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Eingabe / Angebot

Name: _____

Vorname: _____

Adresse: _____

Tel. tagsüber: _____

E-Mail: _____

Hiermit wird folgendes Angebot abgegeben:

Objekt: Engwangerstrasse 3
8556 Wigoltingen

Eingabe in CHF: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift(en): _____

Bemerkungen: _____

