NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

zu verkaufen: charmantes Einfamilienhaus mit Geschichte, 6 Zimmer, praktisches Nebengebäude und traditioneller Garten am Jakobsweg 5 in 8525 Wilen b. Neunforn TG

Idyllisches Wohnen auf dem Lande
Wilen bei Neunforn, schweizerdeutsch «Wiile bi Nüüfere» ist eine Siedlung auf der Grenze zwischen den Kantonen Thurgau und Zürich.

Charmantes Einfamilienhaus mit Geschichte
Inmitten der ruhigen und naturnahen Umgebung von Wilen bei Neunforn wartet dieses besondere Einfamilienhaus mit historischem Charakter auf neue Eigentümer. Die Liegenschaft diente einst als Schulhaus und bietet heute viel Raum für individuelle Wohnideen.

Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und den einzigartigen Charme vergangener Zeiten. Die Raumaufteilung entspricht jedoch nicht mehr heutigen Wohnstandards und eröffnet somit spannende Möglichkeiten für eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Raumaufteilung
Erdgeschoss:
Eingangsbereich, grosszügige Stube (ehemaliges Schulzimmer), WC, Disponibelraum sowie ein weiteres Zimmer

Obergeschoss:
Treppenhaus, Küche mit Essecke, Stube, Nasszelle, 2 gefangene Zimmer, 1 Zimmer

Die Liegenschaft befindet sich in einem kleinen Weiler ohne direkte Einkaufsmöglichkeiten – ideal für alle, die Ruhe, Privatsphäre und die Nähe zur Natur schätzen. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Erholung und einem entschleunigten Lebenstil ein.

Dieses Haus eignet sich besonders für handwerklich Begabte oder Visionäre, die den besonderen Charakter einer historischen Immobilie zu schätzen wissen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten. Ein Ort mit Geschichte – und viel Potenzial für die Zukunft.

Es lohnt sich, diese spannende Liegenschaft zu besichtigen. Rufen Sie uns an, um einen Termin zu vereinbaren.

Wir freuen uns.

Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. S.E.&O.

Mitglied von: SVIT SIV

NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Willkommen in Wilen bei Neunforn

Wilen
Wilen bei Neunforn, schweizerdeutsch «Wiile bi Nüüfere» ist eine Siedlung auf der Grenze zwischen den Kantonen Thurgau und Zürich in der Schweiz. Wilen bei Neunforn TG gehörte bis 1995 als Ortsgemeinde zur thurgauischen Munizipalgemeinde Neunforn und ist seit 1. Januar 1996 Teil der politischen Gemeinde Neunforn.

Geografie
Wilen liegt eingebettet am Ende eines kleinen Hochtals zwischen dem Stammerberg und dem Thurtal. Die Dorfstrasse ist zugleich Kantonsgrenze und trennt die Siedlung in einen thurgauischen und einen zürcherischen Teil. Der kleine Wilenersee südöstlich des Dorfes ist beim Rückzug des Gletschers der Würmeiszeit entstanden.

Bildung
Im Schulhaus Rietacker in Neunforn werden die Primarschüler von Oberneunforn, Niederneunforn und aus den drei Weilern Fahrhof, Wilen und Uerschhausen unterrichtet. Die Sekundarschule besuchen die Schülerinnen und Schüler in Stammheim.

Vereine
Eine grosse Bedeutung hat der Turnverein TV Wilen-Neunforn, der in Wilen gegründet wurde. Der Eishockey-Klub Wilen-Neunforn spielt in der Eishalle Frauenfeld.

Kultur
Das kulturelle Leben in Neunforn ist intakt und vielfältig. Die Dorfvereine sind aktiv und bereichern das Dorfleben mit grossem Engagement. Das Wöschhüsli ist ein Kultur- und Ausstellungsraum und durch den sommerlichen Café-Betrieb im Bistro Le Central nebenan ebenso ein sozialer Treffpunkt. Wir freuen uns, Sie an der einen oder anderen Veranstaltung zu treffen!

Freizeit
Zum Bade laden der Barchetsee mit schwimmenden Inseln, der Wilener See oder die Thur. Verschiedene Kulturdenkmäler wie das alte Schloss Oberneunforn, die Kirche Niederneunforn oder die schönen Riegelbauten bereichern die Gegend.

www.wikipedia, www.neunforn.ch

Entfernungen:

Hofläden in Wilen:	70 m
Volg Oberneunforn:	2.4 km
Volg Oberstammheim:	3.8 km
Praxis Stammertal:	4.2 km
Schule Rietacker, Neunforn:	1.6 km
Sekundarschule Ossingen:	5.6 km
Sekundarschule Stammheim:	4.5 km
Wilenersee:	550 m
Strandbad Hüttwilen:	6.3 km

Anschlüsse:

Bahnhof Unterstammheim:	4.5 km
Bahnhof Ossingen:	6.2 km
Bushaltestelle Oberneunforn:	2.4 km

Fahrzeit mit ÖV ab Bhf Unterstammheim nach:

Frauenfeld:	23 min
Winterthur HB:	43 min
Schaffhausen:	34 min
Flughafen:	59 min
Zürich HB:	61 min

Steuern 2025:

Gemeindesteuer:	39 %
Schulsteuer:	85 %
Ref. Kirche:	24 %
Röm. Kath. Kirche:	16 %

NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Wohnzone: Dorfzone A
- Grundstückfläche 489 m²
- Wohnfläche 172.10 m²
- Nutzfläche 313.40 m²
- Baujahr 1834 (techn. Baujahr 1996)
- gut besonntes Grundstück
- ruhige, leicht erhöhte Wohnlage
- Aussicht ins Grüne
- das Gebäude steht nicht unter Schutz

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach, Tonziegel
- teilweise unterkellert
- Gebäudehülle: zweiseitig ungedämmt
- Dachstock: kalt
- Heizung: Öl (Öltank: 1800 l)
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz
- Sonnenschutz: Holzjalousieläden

Erdgeschoss

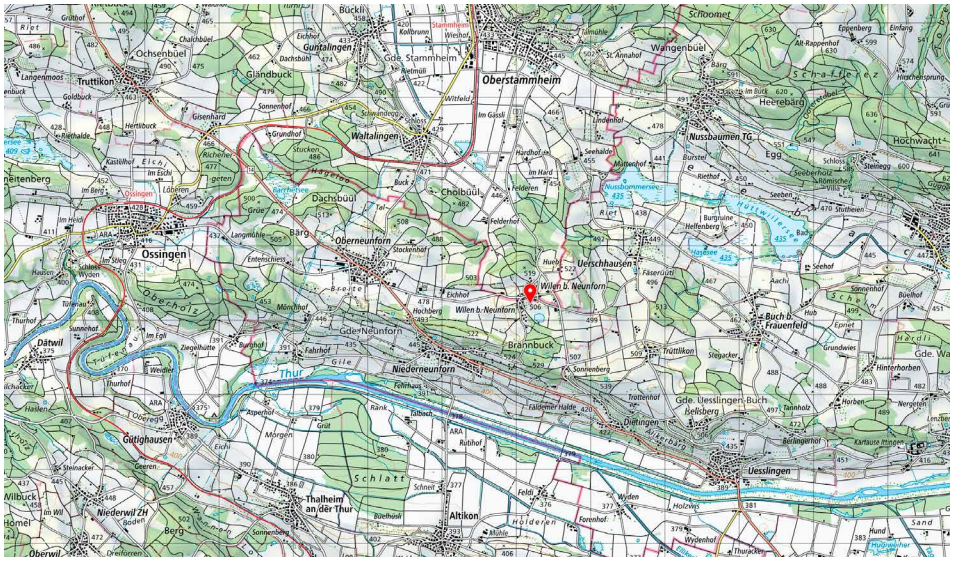
- Hauseingang über Stufen (nordost-seitig)
- Nebenraum/Disponibel
- Vorplatz mit Treppenhaus und Garderobe
- Wohnen
  - Bodenbelag: Fischgrat-Parkett
  - Ausgang zum Sitzplatz (südost-seitig)
- Schlafzimmer
  - Bodenbelag: Fischgrat-Parkett
- gefangene Kammer
- Gäste-WC
  - Lavabo
  - Duschenraum

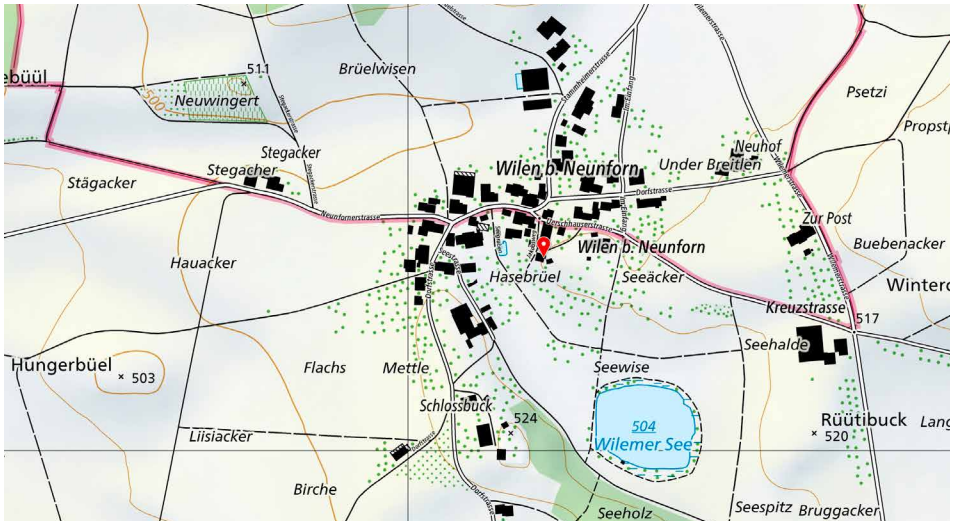
Obergeschoss

- Gang
- Nasszelle
  - Badewanne
  - WC
  - Lavabo
  - Waschmaschine
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2+3
  - gefangen
- Stube
  - Kachelofen
- Küche
  - Fronten: Kunstharz
  - Kochherd, Backofen
  - Kühlschrank
  - Geschirrspüler
  - kleine Essecke

Dachgeschoss

nicht isoliert, kalt





Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Untergeschoss/Keller
Haus nur teilweise unterkellert
- Technik
- Öltank

Garten/Aussenanlage
- Schopf
- schmale Garage
- Aussenabstellplätze
- traditioneller Garten

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Insbesondere die Bäder sind veraltet und weisen sowohl funktionale als auch optische Mängel auf. Eine umfassende Modernisierung ist erforderlich, um zeitgemässen Komfort und Energieeffizienz zu gewährleisten.

Die Küche stammt aus den 1980er-Jahren und ist entsprechend abgenutzt sowie technisch überholt. Sie bietet weder die gewünschte Funktionalität noch den heutigen Anspruch an Design und Ausstattung. Auch sämtliche Bodenbeläge im Haus zeigen deutliche Gebrauchsspuren und sind teilweise stark abgenutzt, sodass ein Ersatz dringend empfohlen wird.

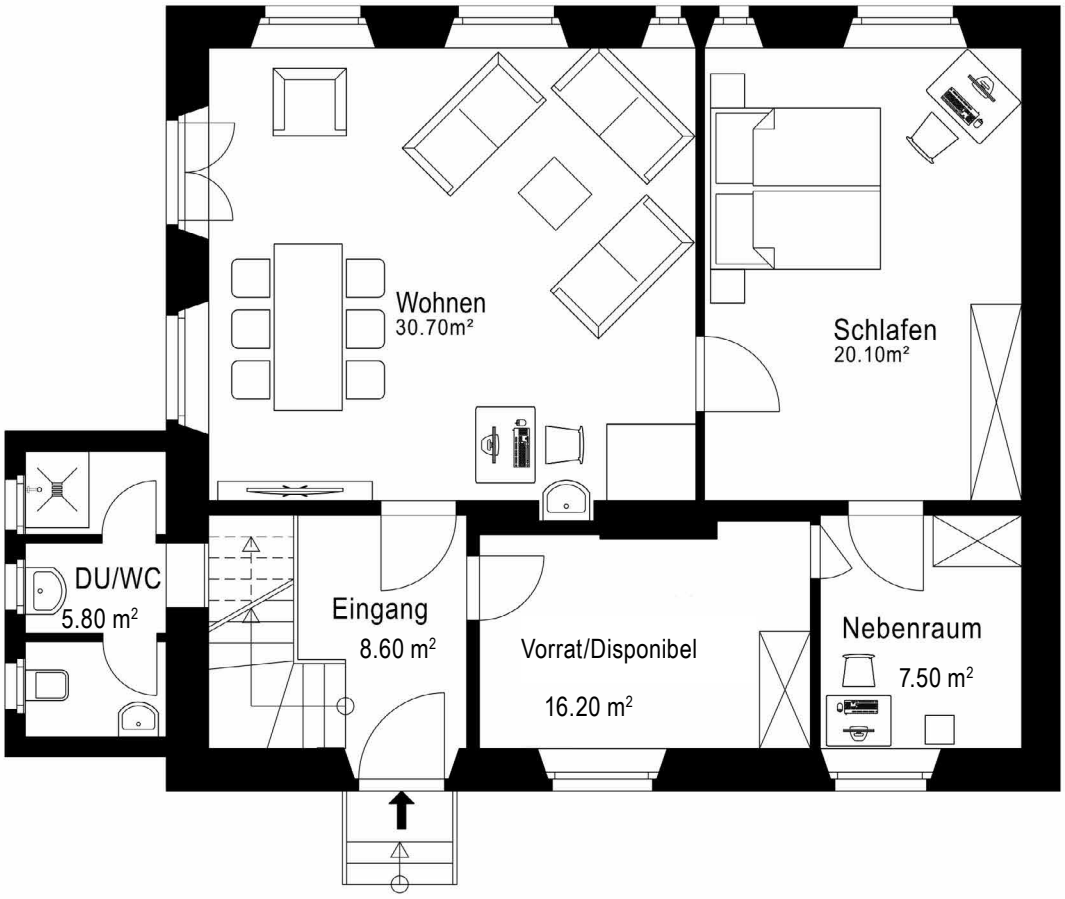
Insgesamt bietet die Liegenschaft grosses Potenzial für Käufer, die bereit sind, in eine umfassende Renovation zu investieren und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

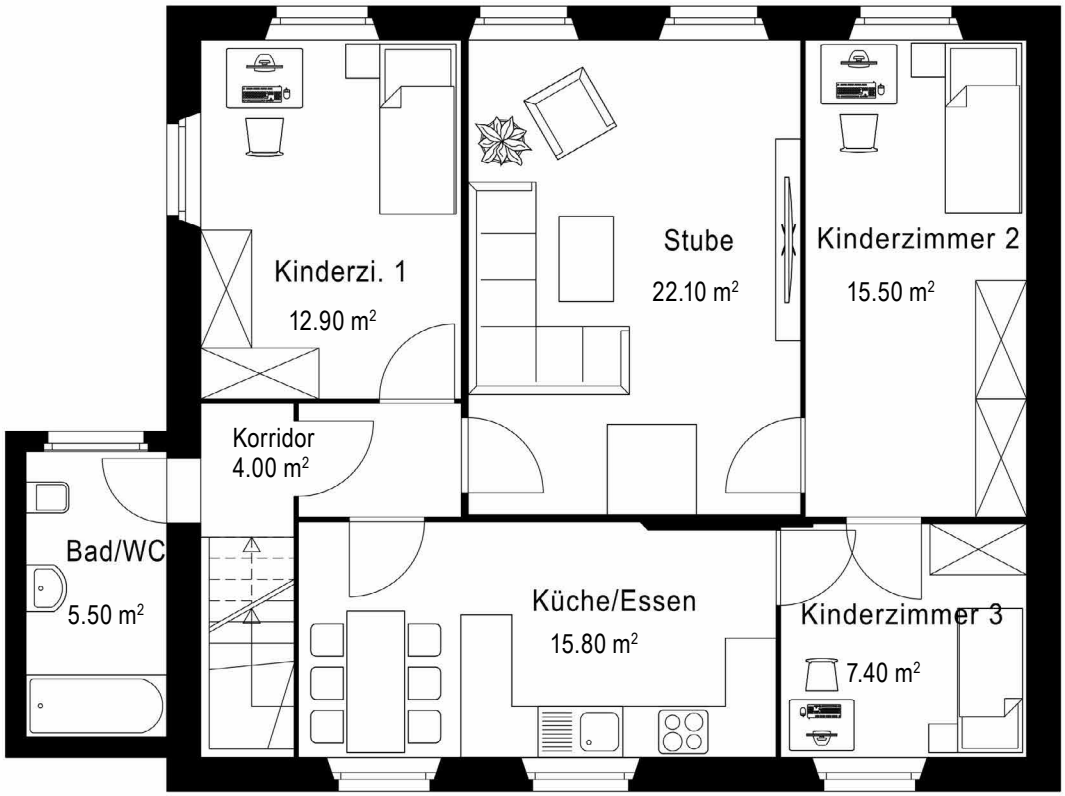
Grundriss Erdgeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundriss Obergeschoss



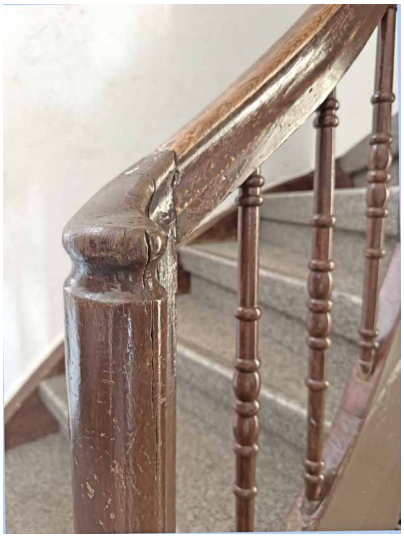
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen

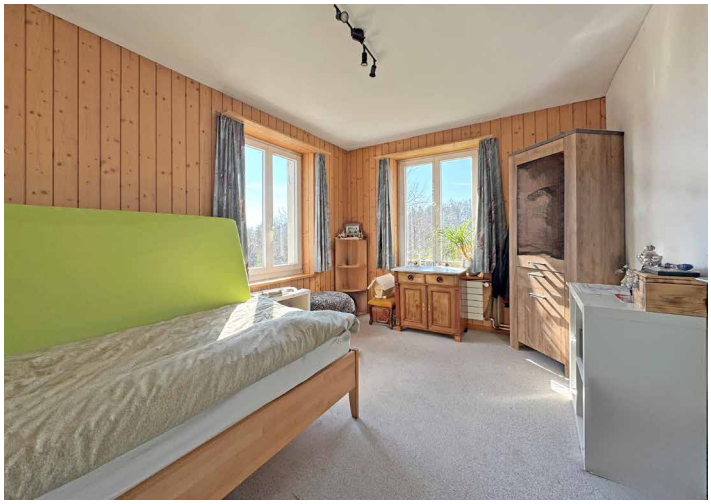


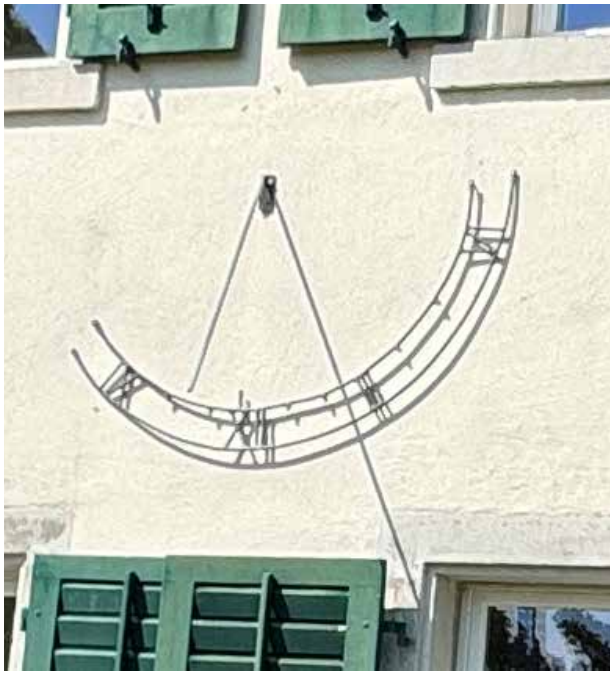
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen



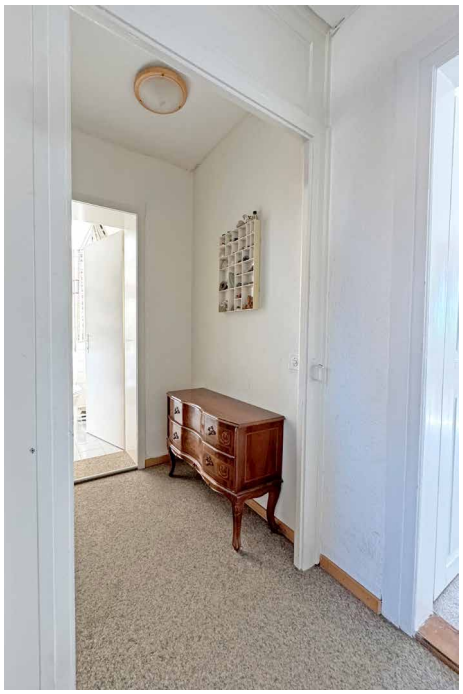


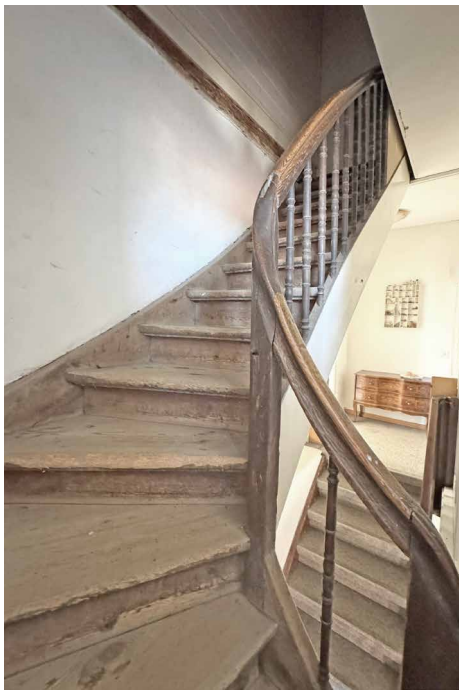
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen





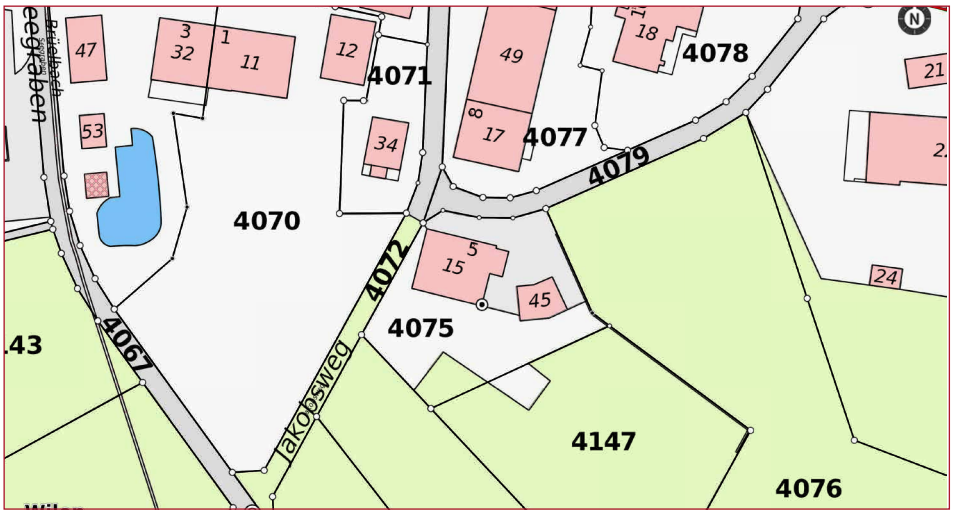
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

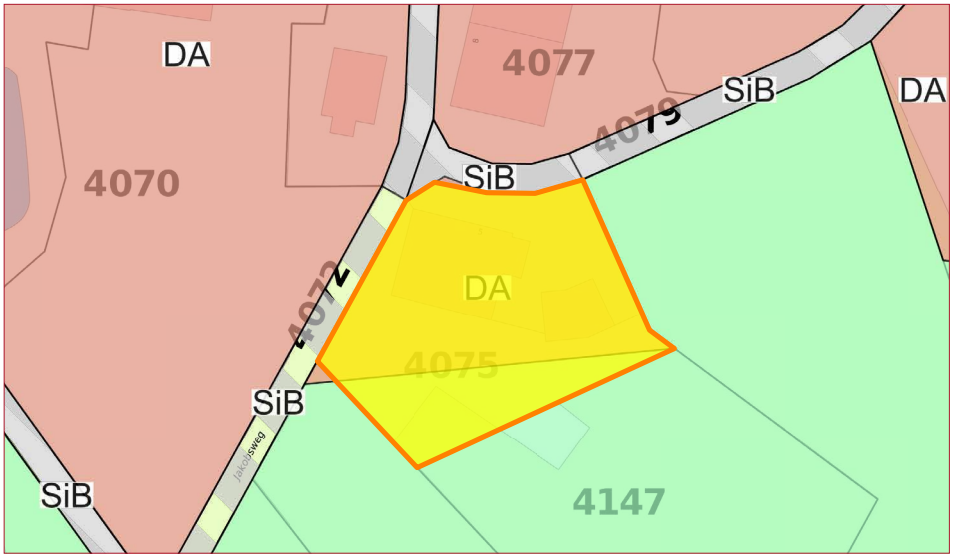
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

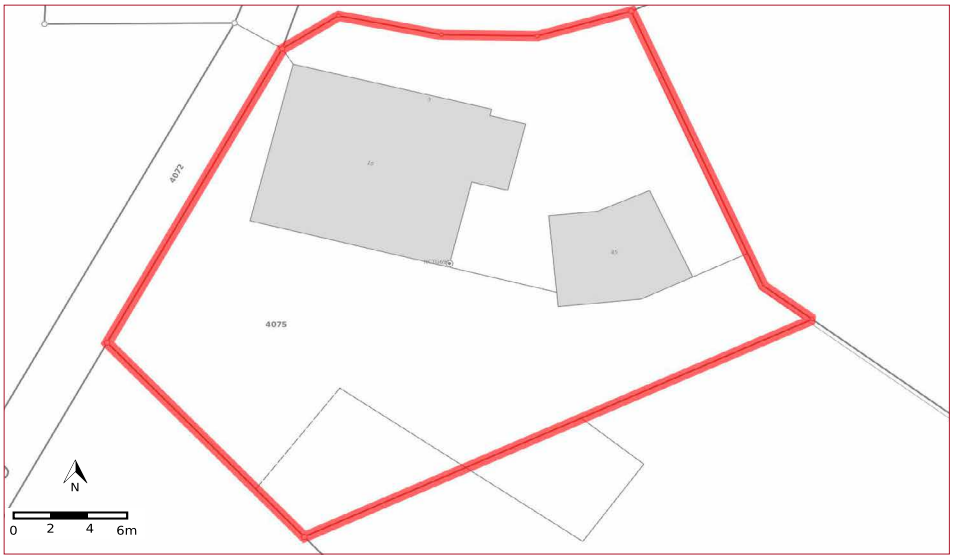
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Lageplan







Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundbuchauszug

Grundbuchamt und Notariat Frauenfeld
Langfeldstrasse 53a
8510 Frauenfeld

Thurgau

Grundbuchauszug

Grundbuch Neunforn

Liegenschaft Nr. 4075

Plan Nr. 29, Wilen
Gesamtfläche 669 m², Wohnhaus Vers.Nr. 473.15, Jakobsweg 5 [106 m²]
Garage, Schopf Vers.Nr. 473.45 [34 m²]
Gartenanlage [319 m²], übrige befestigte Fläche [165 m²], Acker/Wiese/Weide [45 m²]

Eigentümer

Schulgemeinde Neunforn, 8526 Oberneunforn
UID CHE-368.873.126

Erwerbstitel

GZ 01.10.1955 Beleg 101PUj
Namensänderung 30.04.1971 Beleg 33PUj

Anmerkungen

ID 38.f601
Dem BGBB nicht unterstellt
17.04.2019 Beleg 1251f

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 2252.j601
Last: Recht auf Erstellung und Betrieb einer Sirene
zugunsten Politische Gemeinde Neunforn, UID CHE-115.083.395, Oberneunforn
23.03.2007 Beleg 140j

Grundpfandrechte

Keine

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Gebäudeversicherung

GVTG Prävention Intervention Versicherung

Schulgemeinde Neunforn
Ressort Liegenschaften
8526 Oberneunforn

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

Frauenfeld, 9. Februar 2026

Police 2026

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

Vers.-Nr.	47/3/15	**Baujahr**	1834		
Gemeinde	Neunforn	**Ortsteil**	Wilen b.N.		
Parzellen-Nr.	04075				
Lage	Jakobsweg 5				
Bezeichnung	20 / Wohnhaus				
Eigentümer	Schulgemeinde Neunforn, Ressort Liegenschaften, 8526 Oberneunforn				
Vers. Wert	CHF 794'000 (Basis: Ausmassblatt)	**Baukostenindex**	1088 Punkte		
Vers. Art	Neuwert	**Total Kubatur**	1'013 m³		
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:					
Grundprämie für	Wohngebäude			**CHF**	**0.27**
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)				**CHF**	**0.11**
Schätzung vom	10.05.2016 (Ausmassblatt)	**Schätzungsteam**	Thomas Jakob Frei Guido Signer		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details	
Mitversichert	- Aussenkamin West - Kachelofen OG
Nicht versichert	- Sirene - Sonnenuhr

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Zahlen und Fakten

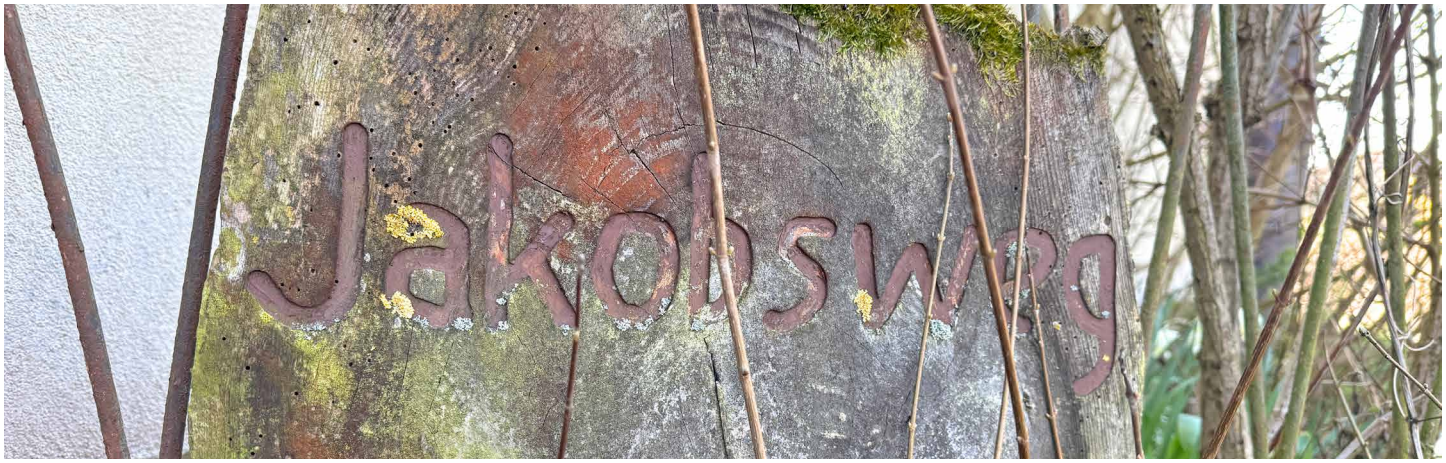
Eckdaten

Objekt:	6-Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse:	Jakobsweg 5 8525 Wilen b. Neunforn
Kataster-Nr. :	4075
Grundstück:	669 m²
Gartenanlage:	319 m²
Baujahr:	1834
Vers.-Nr.:	47/3/15
Kubatur GV:	1'013 m³
GV-Neuwert CHF:	794'000.00

Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss:	
Eingang:	8.60 m²
Wohnen:	30.70 m²
Gäste-WC mit Dusche:	5.80 m²
Vorrat/Disponibel:	16.20 m²
Nebenraum:	7.50 m²
Schlafen:	20.10 m²
Obergeschoss:	
Korridor:	4.00 m²
Küche/Essen:	15.80 m²
Zimmer 1:	12.90 m²
Stube:	22.10 m²
Zimmer 2:	15.50 m²
Zimmer 3:	7.40 m²
Bad/WC:	5.50 m²

Dachgeschoss:	
Estrich (nicht isoliert, kalt)	88.00 m²
Untergeschoss:	
Keller:	12.00 m²
Technik/Heizung:	17.40 m²
Nebenflächen:	
Schopf:	8.60 m²
Garage:	15.30 m²
2 Aussenparkplätze	
Total Wohnfläche:	**172.10 m²**
Nebenflächen:	141.30 m²
Total Nutzfläche:	**313.40 m²**
Verkaufspreis CHF:	**785'000.00**



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Ablauf / Verkauf

Besichtigung
Nach Vereinbarung

Einzugstermin
nach Vereinbarung

Verkaufspreis
CHF 785'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung
Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag
Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt
Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung, Vermassung der Pläne usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer
Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.