

zu verkaufen: charmantes 6-Zimmer-Einfamilienhaus, freistehend, ruhiges, familiäres Wohnquartier am Dorfrand an der Eichwaldstrasse 8, 8450 Andelfingen

Ein attraktiver Wohnort

Andelfingen liegt südlich der Thur zwischen Schaffhausen und Winterthur im Zentrum des Zürcher Weinlandes. Der Bezirkshauptort liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum.

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen steht als Bezirkshauptort im Zentrum: Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

Das Objekt

Die Liegenschaft liegt am nördlichen Dorfrand von Andelfingen. Das Wohnquartier gefällt mit seinen ursprünglichen Einfamilienhäusern. Ein generationenübergreifendes Zusammenleben ist in diesem Quartier gewährleistet.

Das Raumprogramm

Erdgeschoss

Eingang, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Bad, Wintergarten

Ober-/Dachgeschoss

Vorplatz, 3 Zimmer

Untergeschoss

Vorplatz, Hobbyraum, Waschküche, Technik, Naturkeller

Der Ausbau ist zwar nicht mehr auf dem neuesten Stand und benötigt etwas Aufmerksamkeit, doch mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich diese Liegenschaft in ein warmes, gemütliches Zuhause verwandeln.

Der Garten

Der Garten ist derzeit eher schlicht angelegt und bietet Ihnen die wunderbare Möglichkeit, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und mit viel Liebe zum Detail eine grüne Wohlfühloase zu gestalten.

Lust, diesem Haus wieder neues Leben einzuhauchen und für Ihre Familie ein liebevolles, gemütliches Heim zu schaffen? Warten Sie nicht länger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Andelfingen ZH

Willkommen im Herzen des Zürcher Weinlands

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes und ist das Zentrum des Zürcher Weinlandes, grenzt nördlich an die Thur und liegt in der Mitte zwischen Winterthur und Schaffhausen. Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen, welche fortan das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen umfasste. Per 1. Januar 2023 haben sich die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Die Primarschulgemeinde umfasst somit weiterhin das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen, aber erweitert um die Dorfteile Adlikon, Humlikon und Niederwil.

Die Sekundarschule Andelfingen liegt mitten im Zürcher Weinland am Ufer der Thur. Rund 250 Schülerinnen und Schüler aus den Dörfern Adlikon, Alten, Dätwil, Gütighausen, Henggart, Humlikon, Niederwil, Oerlingen und Thalheim werden von rund 30 Lehrpersonen in drei Niveaus (A, B und C) unterrichtet.

Öffentlicher Verkehr

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stammertal und von Seuzach leicht erreichbar.

Freizeit-Verkehr

Für Velofahrer ist Andelfingen aus allen vier Himmelsrichtungen mit Radwegen erschlossen. Für Wanderer liegt es ideal, um die Schönheiten des Weinlandes zu erkunden. Wassersportler benützen idealerweise das Gummiboot auf der Thur.

Quelle: www.andelfingen.ch

Entfernungen ab Eichwaldstrasse:

Kindergarten:	1100 m
Primarschule:	1300 m
Oberstufe :	1500 m
Schwimmbad:	1600 m
Einkaufen Andelfingen:	850 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	2200 m
Ärztelhaus:	160 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	800 m
----------	-------

Fahrzeit mit der Bahn nach:

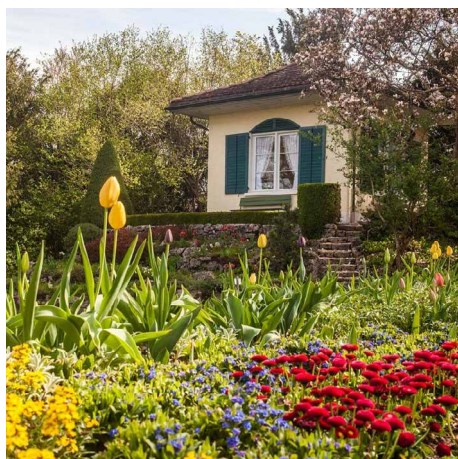
· Winterthur HB:	12 min
· Schaffhausen:	16 min
· Flughafen:	31 min
· Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

· Winterthur:	1.0 km
· Schaffhausen:	14.0 km
· Flughafen:	17.0 km
· Flughafen:	24.0 km

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	119 %
mit Ref. Kirche	131 %
mit Röm. Kath. Kirche	133 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Grundstück 558 m²
- Nutzfläche 213.60 m²
- Wohnfläche 98.00 m²
- Gartenfläche 403 m²
- Baujahr 1957 (techn. Baujahr 2000)
- beliebte Wohnlage, Wohnzone W2 A
- sonniger Standort
- Einfamilienhaus-Quartier
- am Dorfrand

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Tonziegeleindeckung
- vollständig unterkellert
- Gebäudehülle: vollständig gedämmt
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Warmwasser: Elektroboiler
- Sonnenschutz: Fensterläden Holz

Der Ausbaustandard entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen, die Küche ist veraltet, die Ausstattung der Nasszelle unterdurchschnittlich. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind sanierungsbedürftig.

Raumprogramm

Erdgeschoss

- Eingang/Vorplatz
- Bad
- Badewanne, Lavabo, WC
- Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang zu Wintergarten
- Elternzimmer
- Schlafzimmer
- Wintergarten unbeheizt
- Treppenaufgang ins Obergeschoss

Obergeschoss

- Vorplatz
- 3 Zimmer
- Estrich/Stauraum

Untergeschoss

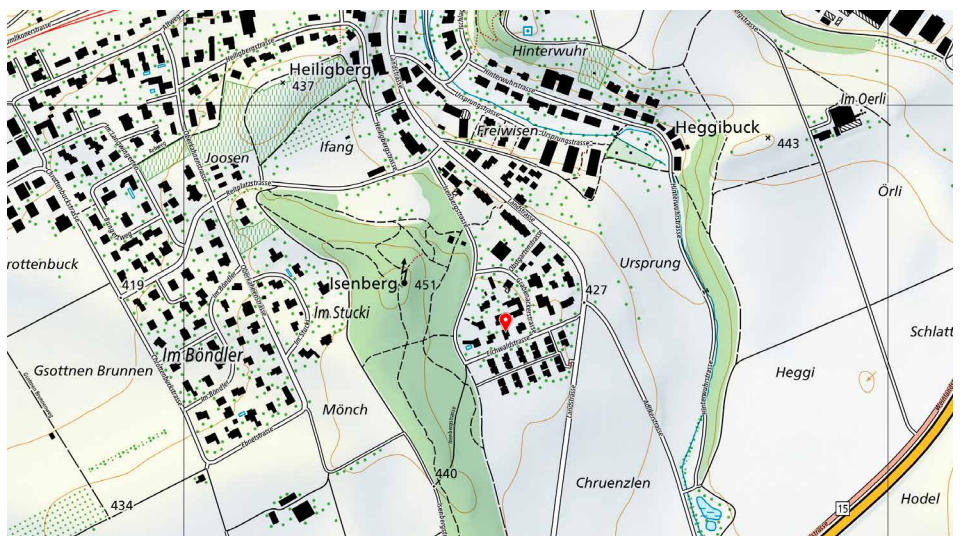
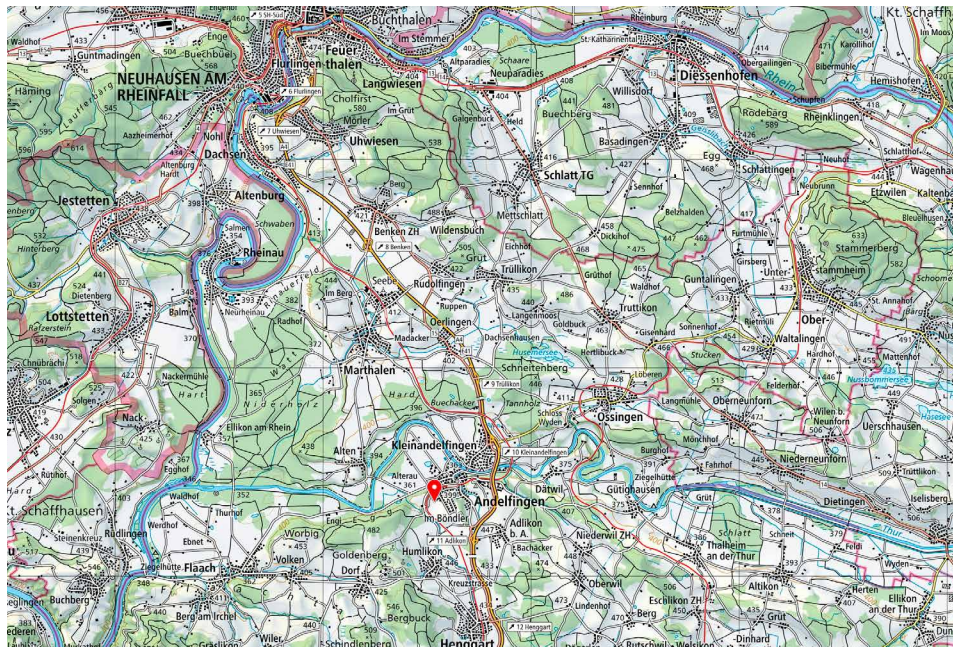
- Vorplatz
- Waschküche
- Heizung/Öltank
- Velo-/Geräteschuppen

Garten

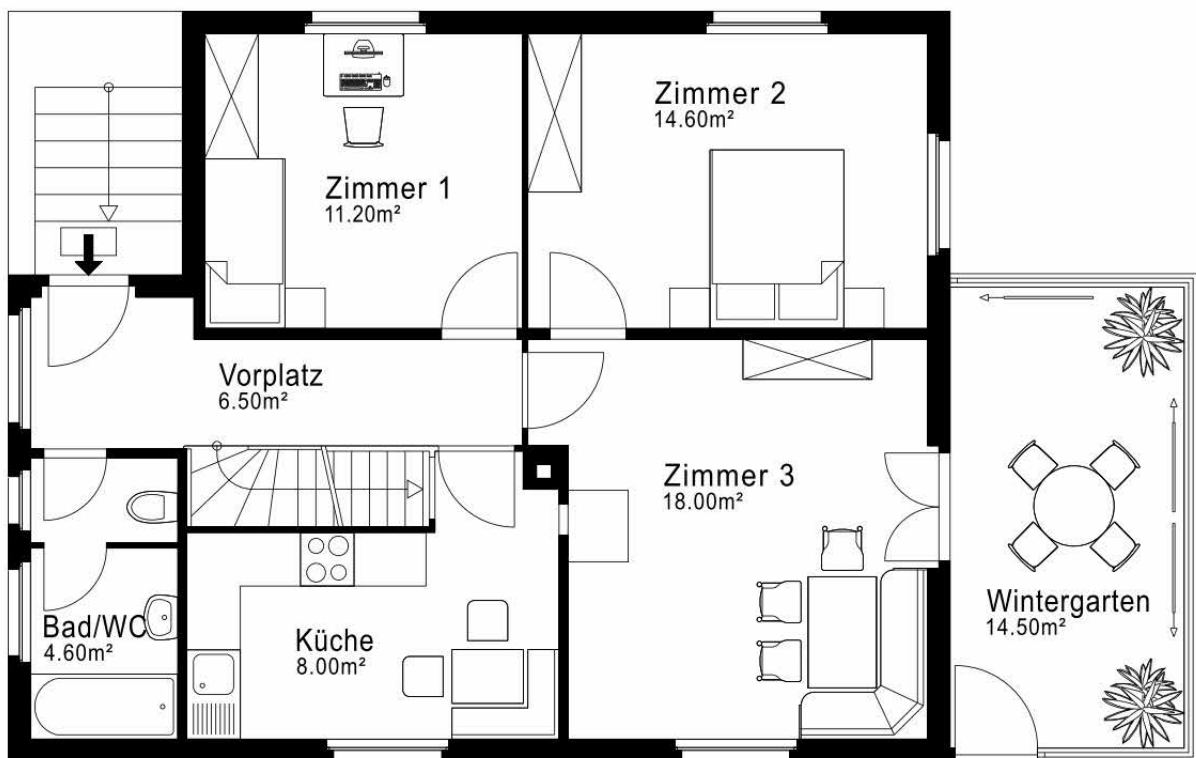
- Grünfläche

Parkierung

- 1 Aussenparkplatz
- 1 Einzelgarage

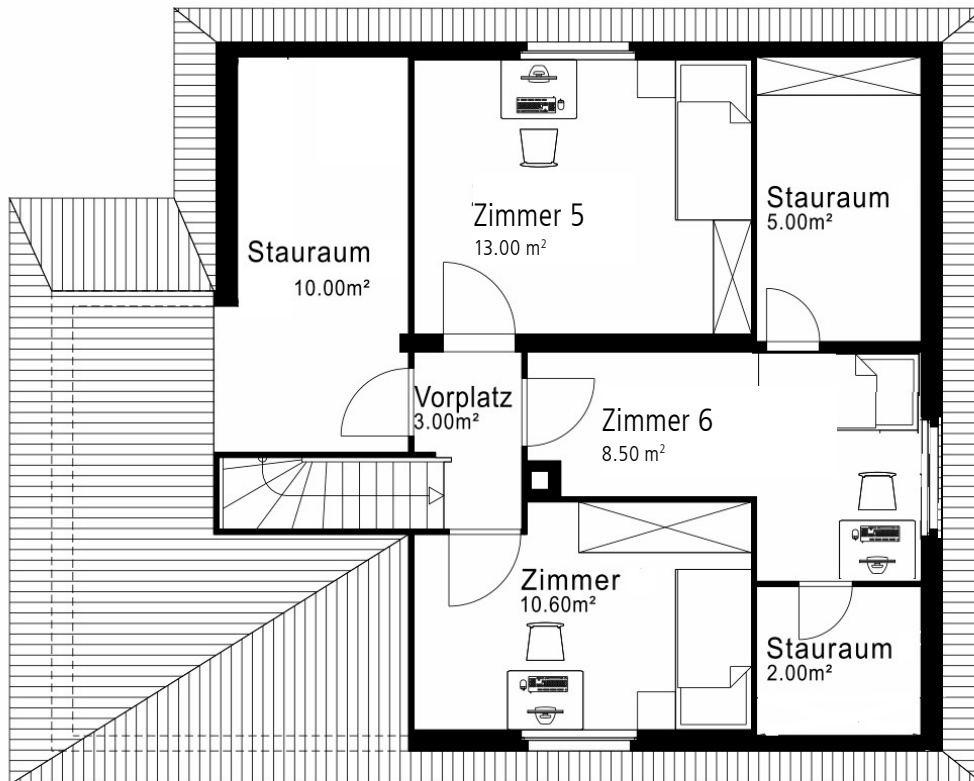


Grundriss Erdgeschoss

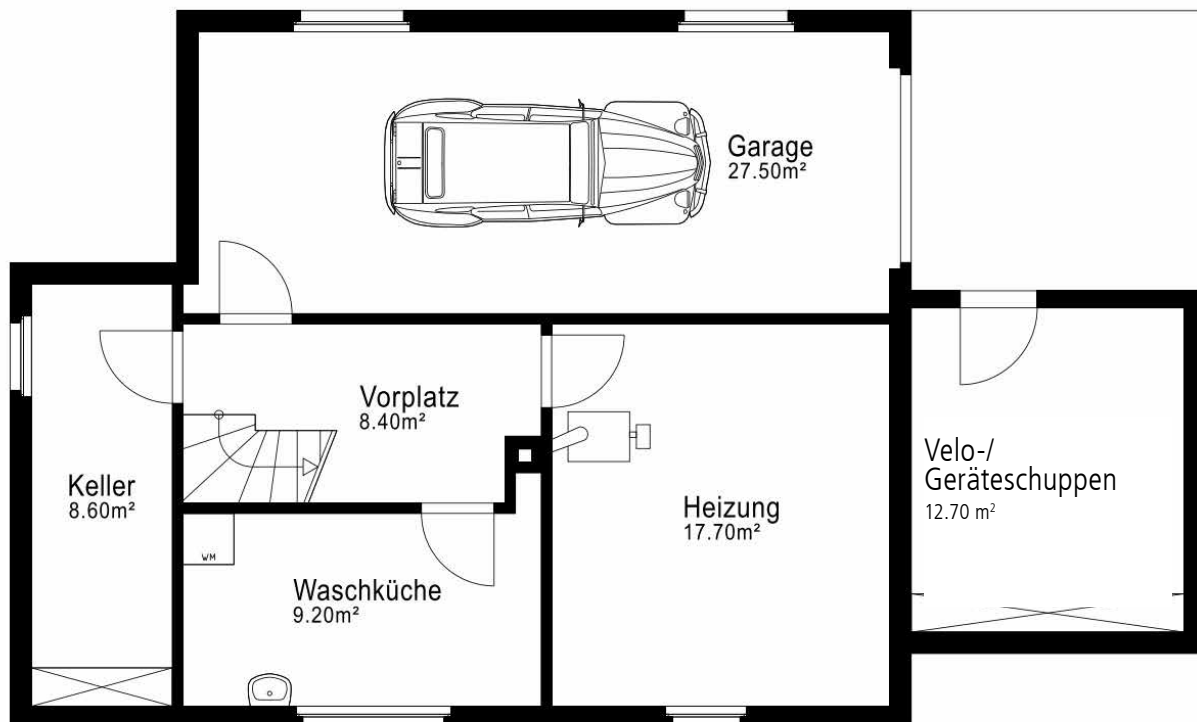


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Obergeschoss

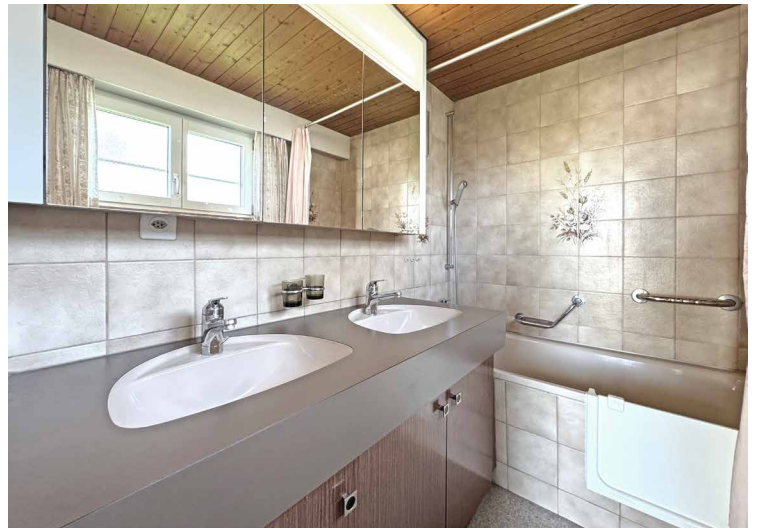
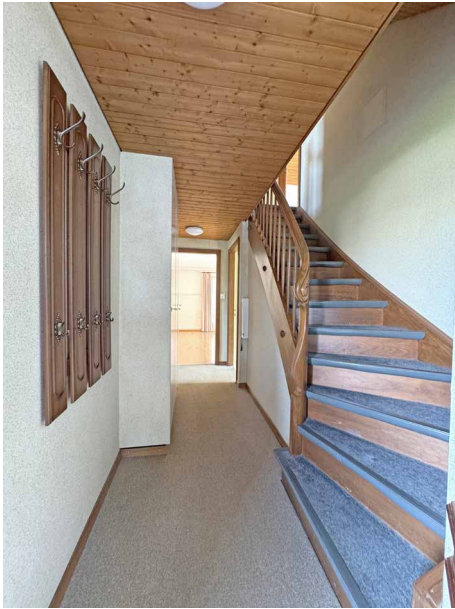


Grundriss Untergeschoss

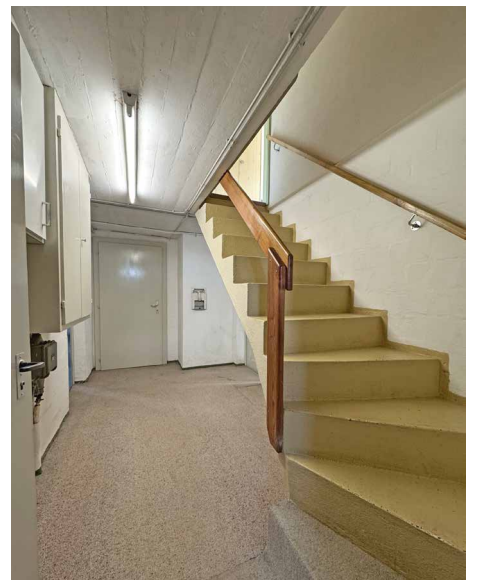
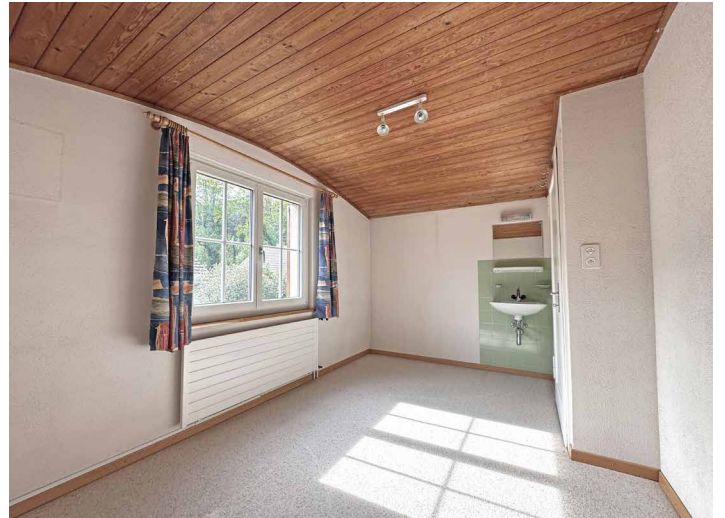


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

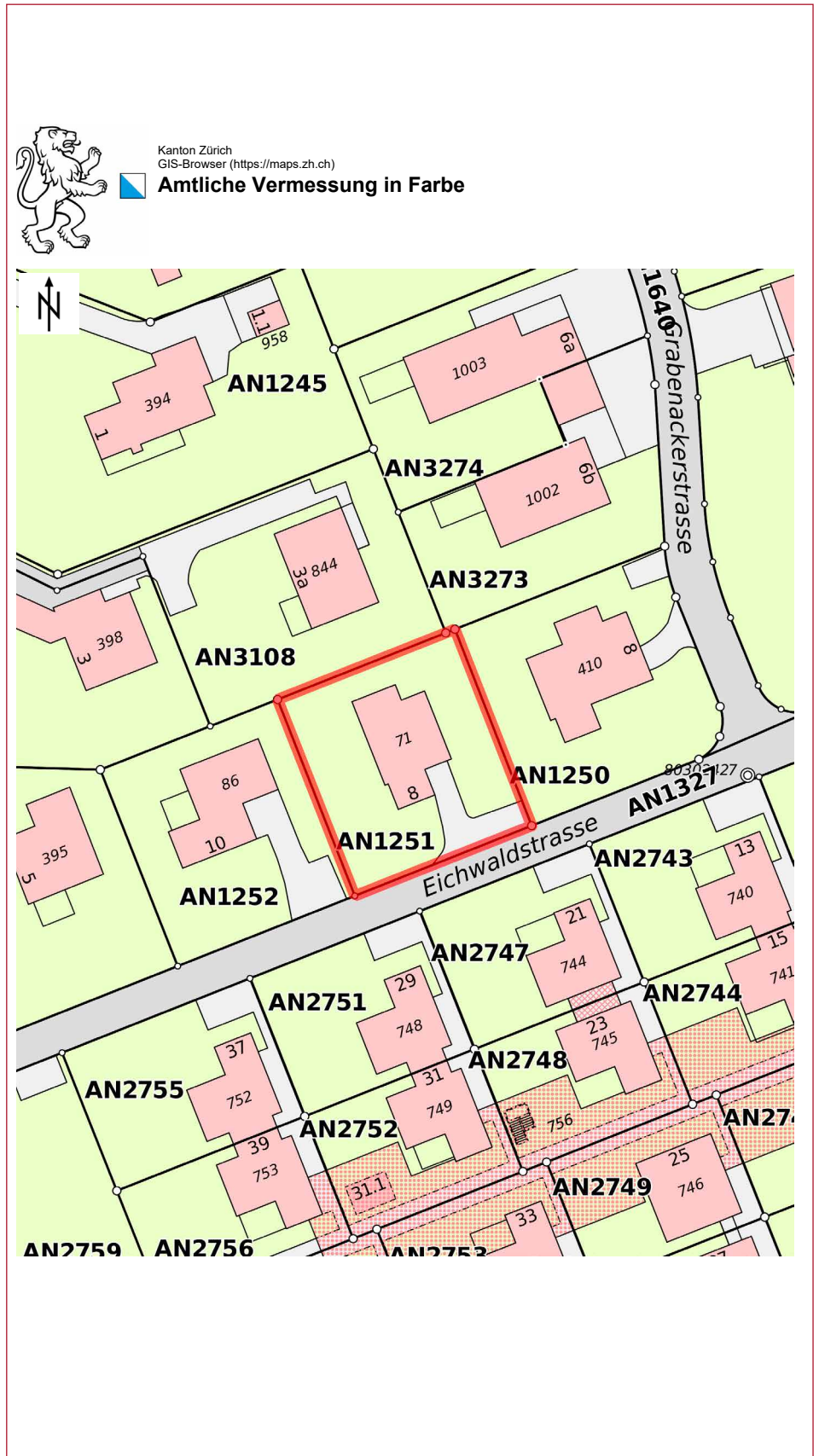
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 825	EGRID CH211171867735	1/2
---------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Änderung			
ha	a		m2	Datum	Beleg	Mutation
				04.01.2023		Bestandesänderung
	5	58	Kataster AN1251, Plan 37, Grabenacker			
		98	Gesamtfläche			
		98	Gebäude			
		98	Gebäude Wohnen, Nr. 29100071, Eichwaldstrasse 8			
		98	Bodenbedeckung			
		57	Gebäude			
		57	befestigte Fläche			
	4	03	Gartenanlage			

Grundbuch Andelfingen	Blatt 825	EGRID CH211171867735	2/2
---------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Kanalisationsdurchleitungsrecht zulasten Blatt 822, Kataster AN3273, EGRID CH538677117157, Andelfingen Blatt 1381, Kataster AN3108, EGRID CH287786117707, Andelfingen	15.12.1999		95	CH7476-0000-0006-91569	

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
	keine					

Erläuterungen

- a Aren
- EGRID Eidgenössische Grundstückidentifikation
- EREID Eidgenössische Rechteidentifikation
- F Frau
- ha Hektaren
- M Mann
- M[Zahl] Maximalzinsfuss
- m2 Quadratmeter

- Auszugsart Teilauszug *2026/70*
- Erstellungszeitpunkt 06.02.2026, 08.51 Uhr
- Führungsart eidgenössisch
- Erwerbsart unterdrückt
- Grundpfandrechte unterdrückt
- Bemerkungen ohne Rangänderungen
- Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Urs Schaltegger
Notar

06.02.2026, 08.51 Uhr

Rechtswirksame Eintragungen

Gebäudeversicherung

 **GVBÄUDEVERSICHERUNG**
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 284'421
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN1251

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

661'756

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00071	Eichwaldstrasse 8 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1957 Schätzung vom 20.06.2014 Schätzgrund: Revision	675	55'610	661'756

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	6-Zimmer- Einfamilienhaus freistehend
Adresse:	Eichwaldstrasse 8 8450 Andelfingen
<u>Wohnhaus</u>	
Kataster-Nr.:	AN1251
Grundstück:	558 m ²
Baujahr:	1957
Wohnhaus Vers.-Nr.:	291-00071
Kubatur GV:	675 m ³
GV-Neuwert CHF:	661'756.00

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss

Eingang/Vorplatz:	6.50 m ²
Zimmer 1:	11.20 m ²
Zimmer 2:	14.60 m ²
Wohnzimmer:	18.00 m ²
Küche:	8.00 m ²
Bad:	4.60 m ²
Wintergarten:	14.50 m ²

Ober-/Dachgeschoss

Vorplatz:	3.00 m ²
Zimmer 3:	13.00 m ²
Zimmer 4:	10.60 m ²
Zimmer 5:	8.50 m ²
<i>Estrich/Stauraum total:</i>	<i>17.00 m²</i>

Untergeschoss

Vorplatz:	8.40 m ²
Heizung:	17.70 m ²
Waschküche:	9.20 m ²
Keller:	8.60 m ²

Aussenplätze

Garage/Werkstatt:	27.50 m ²
Velorum:	12.70 m ²
Aussenparkplatz	

Total Wohnfläche: 98.00 m²

Nebenflächen: 115.60 m²

Total Nutzfläche: 213.60 m²

Verkaufspreis VB/CHF: 1'260'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 1'260'000.00

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 30'000.00 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. Das Haus wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, 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.