

# zu verkaufen: attraktive Eigentumswohnung, 4½-Zimmer im Parterre, mit eigener Grünfläche und Tiefgaragenplatz an der Steinackerstrasse 6 in 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.

## Das Objekt

Die Liegenschaft, erbaut im Jahre 2005, erfüllt fast alle Wünsche und Bedürfnisse an ein Gebäude. Massive Bauweise, zeitgenössische Architektur, Minergiestandard, Komfortlüftung und noch vieles mehr.

## Das Raumprogramm

Diese gepflegte Parterrewohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und helle, freundliche Wohnräume.

Der einladende Eingangsbereich verfügt über praktische Einbauschränke und bietet viel Stauraum. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. In den Wohnräumen sind pflegeleichte Keramikplatten verlegt.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer mit warmen Holzböden. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem

Lavabo mit Unterschrank, einem WC sowie einem Spiegelschrank und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort.

Der gemütliche Sitzplatz mit angrenzendem Garten lädt zum Verweilen, Entspannen und Geniessen schöner Stunden im Freien ein.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung. Rufen Sie uns an, damit wir einen Termin vereinbaren können. Wir freuen uns!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienerwerber 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 Stimmertal 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](http://www.andelfingen.ch)

## Entfernungen ab Steinackerstrasse 6:

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Kindergarten:               | 800 m  |
| Primarschule:               | 1000 m |
| Sekundarschule:             | 1200 m |
| Schwimmbad:                 | 1200 m |
| Einkaufen Andelfingen:      | 850 m  |
| Einkaufen Kleinandelfingen: | 2200 m |
| Ärztelhaus:                 | 1100 m |

## Anschlüsse:

|          |       |
|----------|-------|
| Bahnhof: | 750 m |
|----------|-------|

## Fahrtzeit mit der Bahn nach:

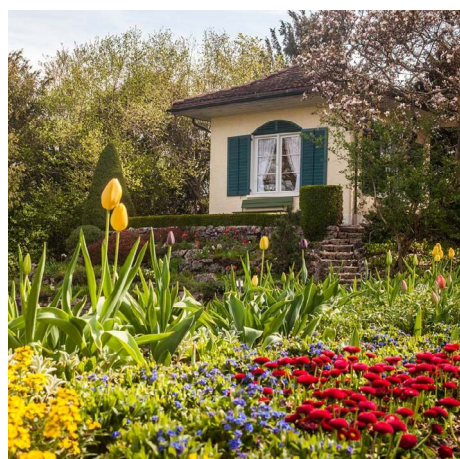
|                  |        |
|------------------|--------|
| • Winterthur HB: | 12 min |
| • Schaffhausen:  | 16 min |
| • Flughafen:     | 31 min |
| • Zürich HB:     | 37 min |

## Autobahn-Anschluss A4:

|                 |         |
|-----------------|---------|
| • Winterthur:   | 14.0 km |
| • Schaffhausen: | 18.5 km |
| • Flughafen:    | 25.5 km |
| • Zürich:       | 36.0 km |

## Steuern 2026:

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



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtige Merkmale Mehrfamilienhaus

- Grundstück 948 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2005
- zweigeschossiger Massivbau, Satteldach
- Minergiestandard mit kontrollierter Wohnungslüftung
- beliebte Wohnlage
- gut besonntes Grundstück
- Nähe Bahnhof
- Tiefgarage
- Heizung: Erdsonde
- Wärmeverteilung Wohnung: Bodenheizung
- Bodenbelag Wohnen: Keramikplatten
- Bodenbelag Schlafen: Parkett
- Fenster: Kunststoff 2-fach-Verglasung
- Türen: Holz
- Beschattung: Fensterläden

## Ausbau Wohnung

- Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich
  - Einbauschränke
- Küche/Essen
  - Fronten Holzimitat
  - Arbeitsfläche Granit schwarz
  - Kochherd
  - Backofen
  - Geschirrspüler
  - Kühlschrank
  - Ausgang gegen Osten
  - Wohnen
- Ausgang gegen Westen zum Sitzplatz
  - 3 Schlafzimmer
- Nasszelle 1
  - Badewanne
  - Lavabo mit Unterschränk
  - Spiegelschränk
  - WC
- Nasszelle 2
  - Dusche
  - WC
  - Lavabo

## Sitzplatz

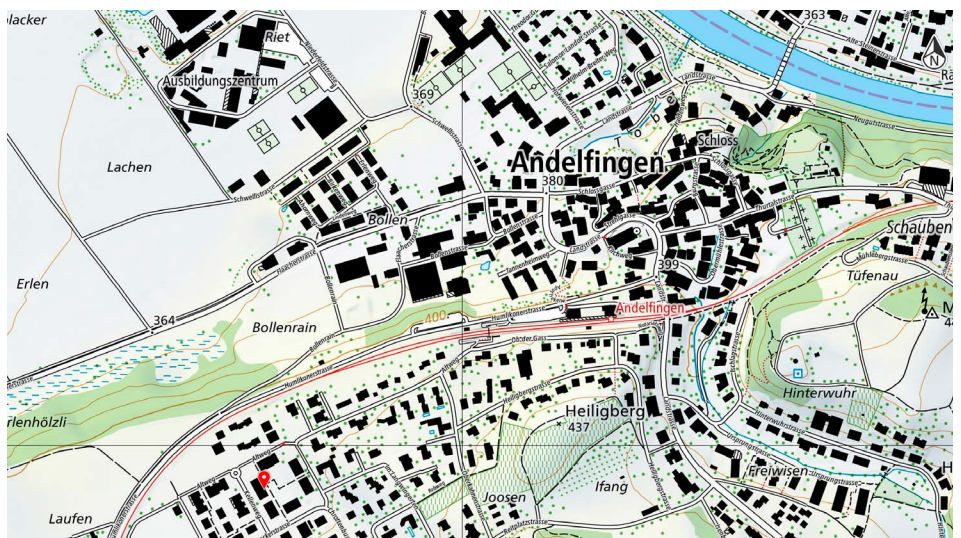
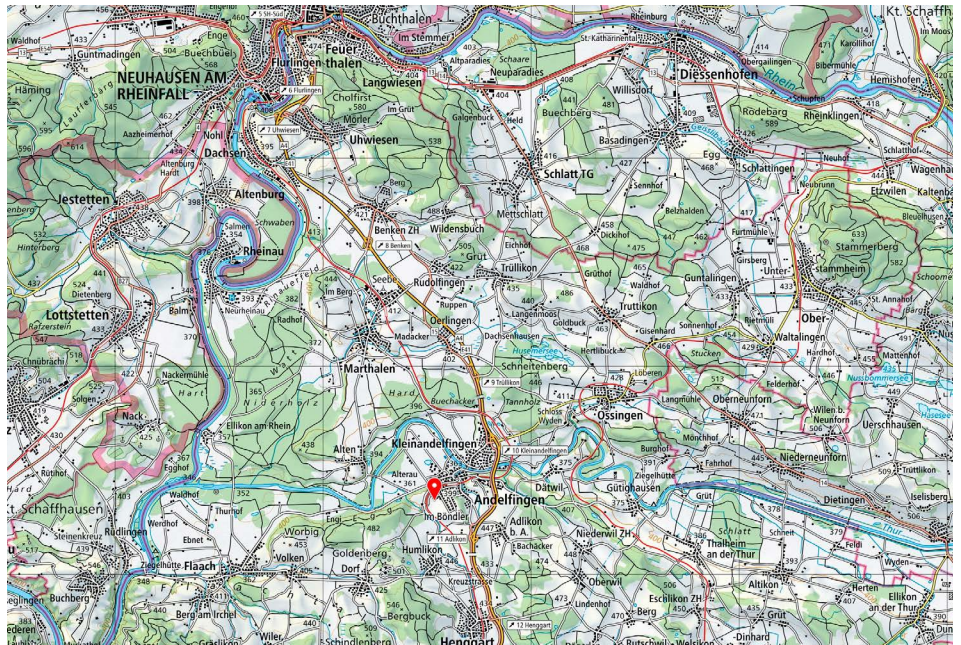
- Sonnenstoren
- Verbundsteine
- Rasenfläche

## Untergeschoss

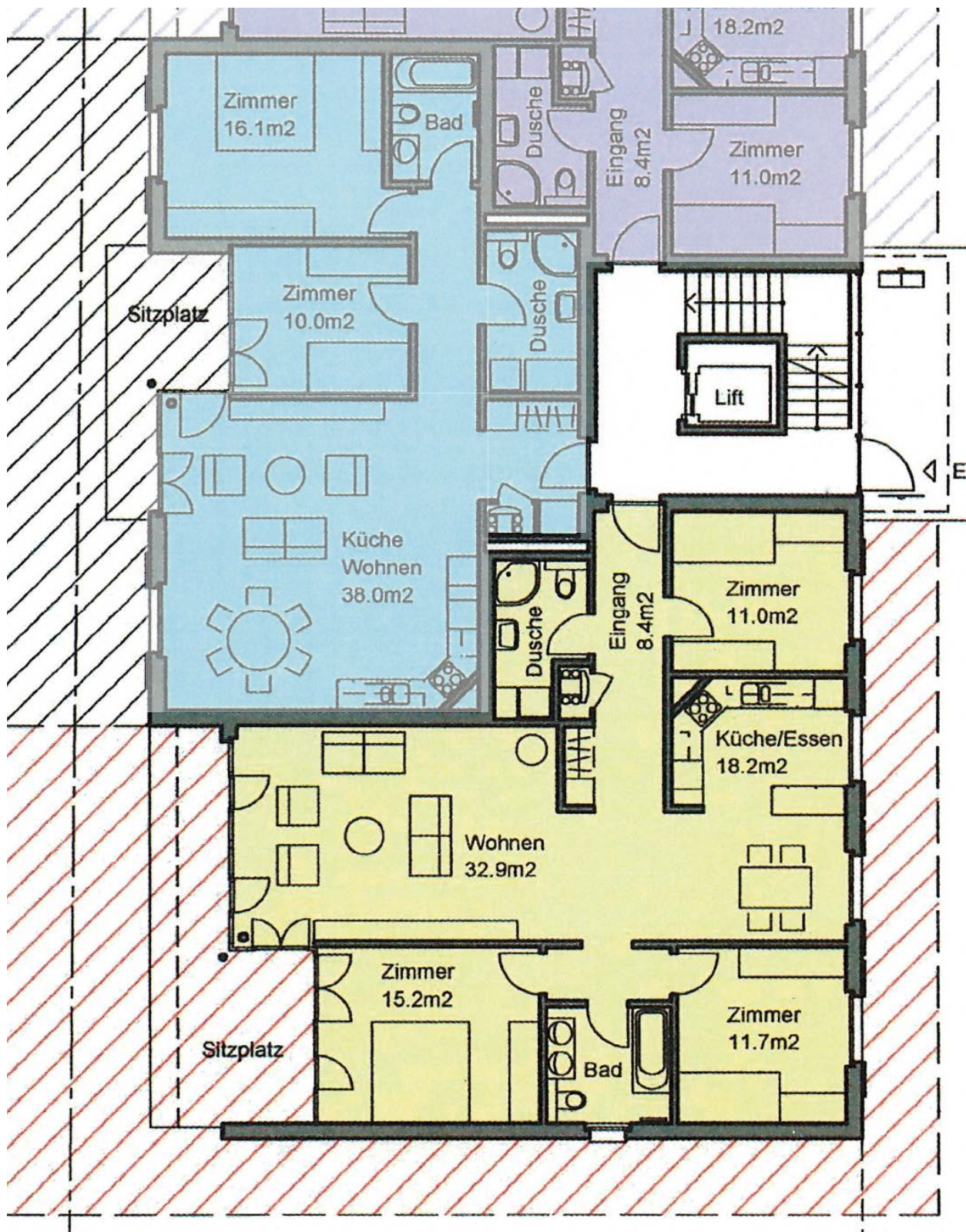
- Kellerabteil
- Velokeller (zur gemeinsamen Benutzung)

## Tiefgarage

- 1 Tiefgaragenplatz direkt neben Aufgang

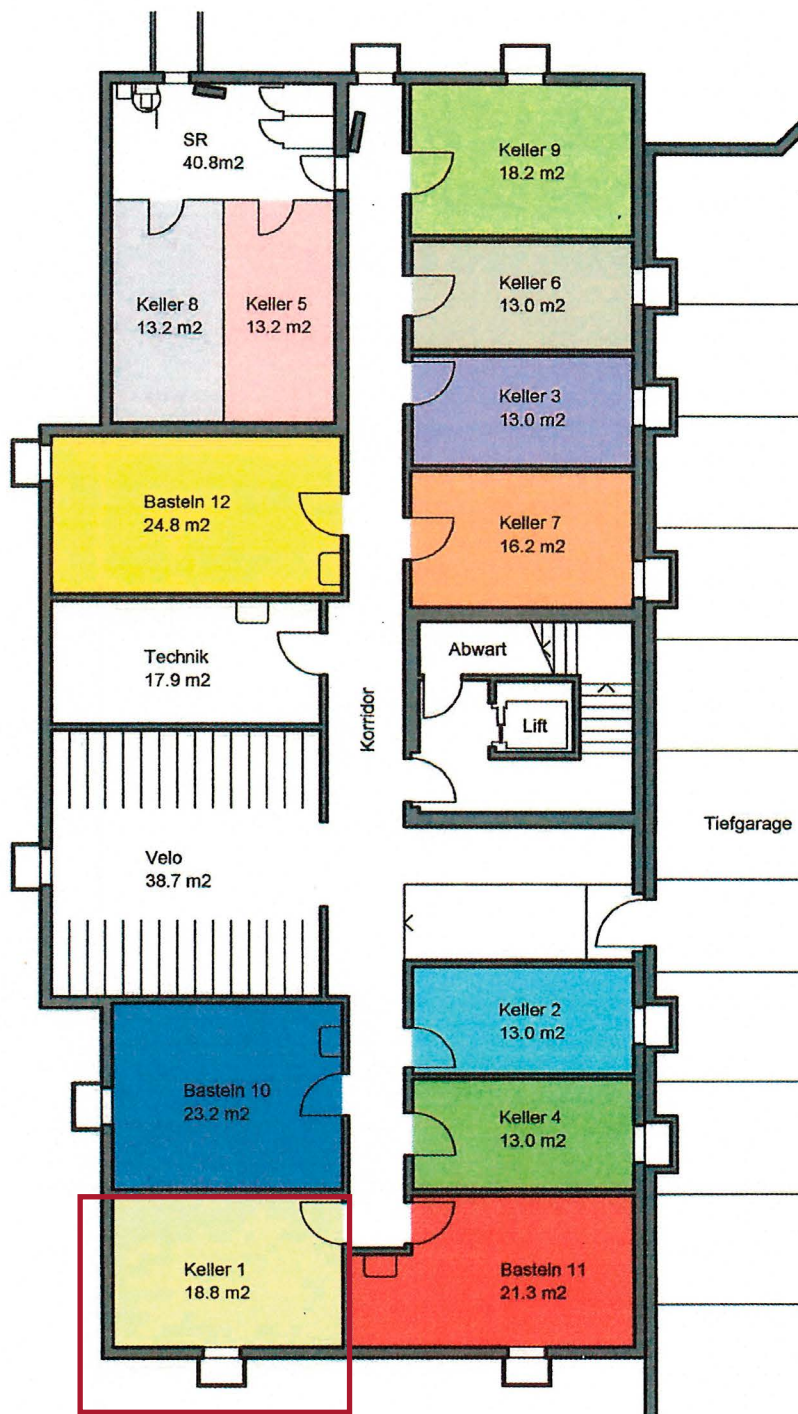


## Grundriss (gelbe Fläche)

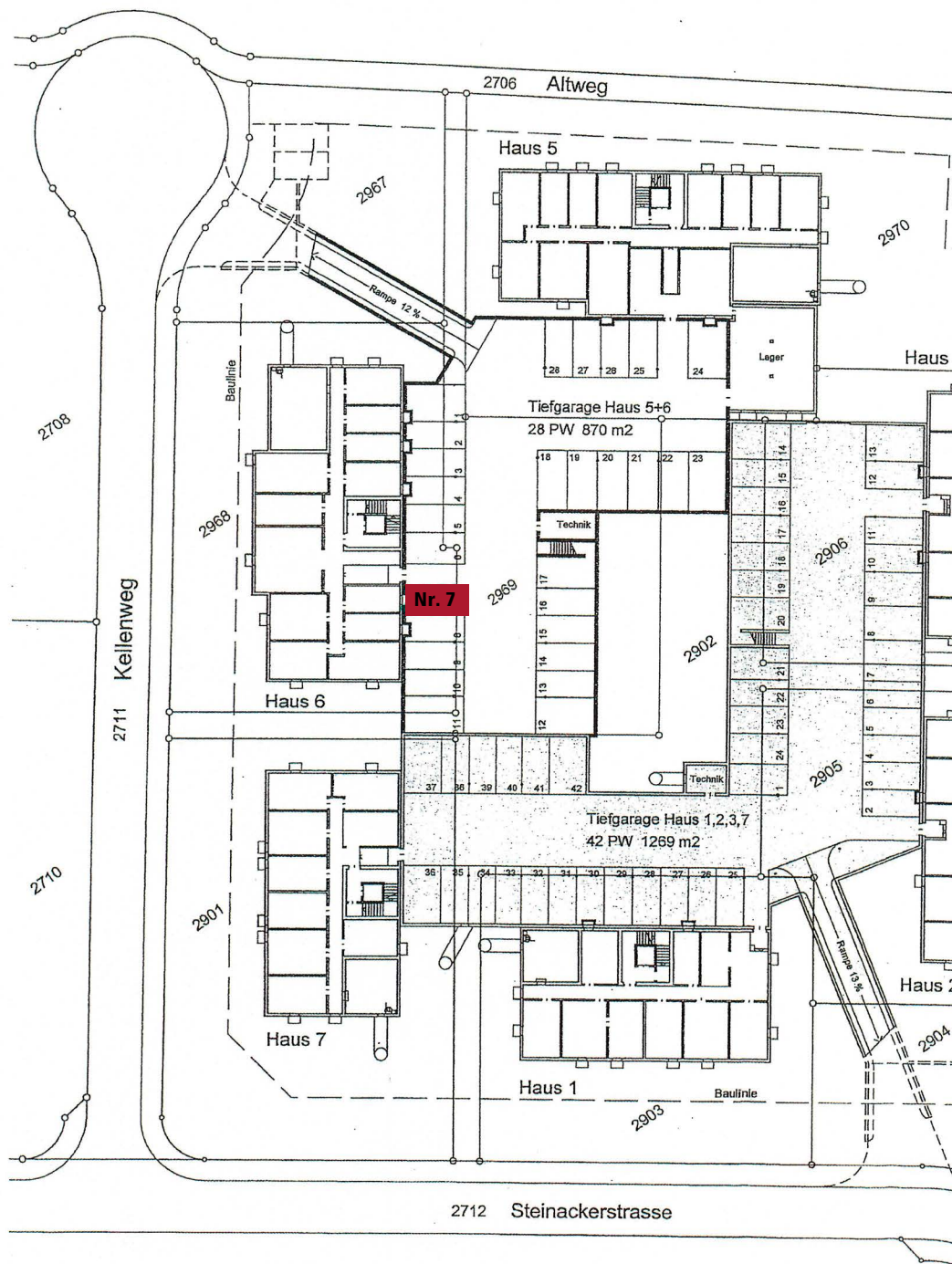


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Grundriss Keller



## Grundriss Tiefgarage

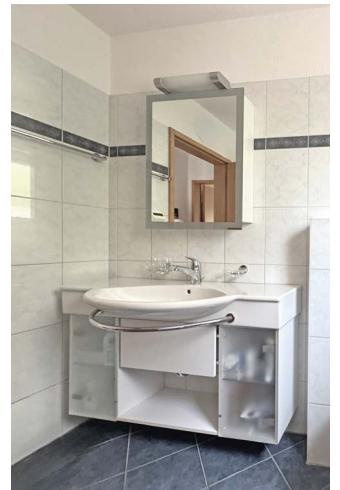


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Impressionen



## Impressionen





# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

|             |       |                |     |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch   | Blatt | EGRID          | 1/3 |
| Andelfingen | 1321  | CH934377417320 |     |

| Grundstücksbeschreibung                                                                                                                                                                                                          |          |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|
| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                     | Änderung |       |
|                                                                                                                                                                                                                                  | Datum    | Beleg |
| Stockwerkeigentum                                                                                                                                                                                                                |          |       |
| 111/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1317, Kataster AN2968, EGRID CH967786118718, Andelfingen                                                                                                                                |          |       |
| mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Süd mit Keller im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen hellgelb bemalt und mit Nr. 1 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.04.2004, Beleg Andelfingen 2004/46 |          |       |

| Anmerkungen                                                                                          |            |       |                           |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------|-------------|
| Stichwort                                                                                            | Datum      | Beleg | EREID                     | Bemerkungen |
| andere / Mit- und Stockwerkeigentum<br>Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes | 22.04.2004 |       | 46 CH7476-0000-0004-62565 |             |
| andere / Mit- und Stockwerkeigentum<br>Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft                | 22.04.2004 |       | 47 CH7476-0000-0004-62666 |             |

|             |       |                |     |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch   | Blatt | EGRID          | 1/3 |
| Andelfingen | 1317  | CH967786118718 |     |

| Grundstücksbeschreibung |   |    |                                                          |  |            |       |
|-------------------------|---|----|----------------------------------------------------------|--|------------|-------|
| Fläche                  |   |    | Beschreibung                                             |  | Änderung   |       |
| ha                      | a | m2 |                                                          |  | Datum      | Beleg |
|                         |   |    | Kataster AN2968, Plan 31, Steinacker                     |  | 04.01.2023 |       |
|                         | 9 | 48 | Gesamtfläche                                             |  |            |       |
|                         |   |    | Gebäude                                                  |  |            |       |
|                         | 3 | 81 | Gebäude Wohnen, Nr. 29100811, Steinackerstrasse 6        |  |            |       |
|                         |   |    | Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100813, Kellenweg 18, Teil |  |            |       |
|                         |   |    | Bodenbedeckung                                           |  |            |       |
|                         | 3 | 81 | Gebäude                                                  |  |            |       |
|                         |   | 20 | befestigte Fläche                                        |  |            |       |
|                         | 5 | 47 | Gartenanlage                                             |  |            |       |

| Anmerkungen                                                                                                                                                     |            |       |                           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------|-------------|
| Stichwort                                                                                                                                                       | Datum      | Beleg | EREID                     | Bemerkungen |
| dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung<br>1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1316, Kataster AN2967, EGRID CH298677871187, Andelfingen | 22.04.2004 |       | 44 CH7476-0000-0004-62161 |             |
| andere / Mit- und Stockwerkeigentum<br>Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes                                                            | 22.04.2004 |       | 46 CH7476-0000-0004-62565 |             |

|             |       |                |     |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch   | Blatt | EGRID          | 2/3 |
| Andelfingen | 1317  | CH967786118718 |     |

| Dienstbarkeiten |                                                                                                                                                              |            |       |                           |             |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------------------|-------------|
| Recht / Last    | Stichwort                                                                                                                                                    | Datum      | Beleg | EREID                     | Bemerkungen |
| Last            | Grunddienstbarkeit<br>Überbaurecht für Tiefgarage zugunsten<br>Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen                                | 22.04.2004 |       | 45 CH7476-0000-0008-22565 |             |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>Benützungsrecht an Spielplatz, Grünflächen und Zugangswegen zulasten<br>Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen | 22.04.2004 |       | 45 CH7476-0000-0008-22767 |             |

# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

|             |       |                |     |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch   | Blatt | EGRID          | 1/3 |
| Andelfingen | 1316  | CH298677871187 |     |

| Grundstücksbeschreibung |   |    |                                                          | Änderung   |       |                   |
|-------------------------|---|----|----------------------------------------------------------|------------|-------|-------------------|
| Fläche                  |   |    | Beschreibung                                             | Datum      | Beleg | Mutation          |
| ha                      | a | m2 |                                                          |            |       |                   |
|                         | 4 | 70 | Kataster AN2967, Plan 31, Steinacker                     | 04.01.2023 |       | Bestandesänderung |
|                         |   |    | Gesamtfläche                                             |            |       |                   |
|                         |   |    | Gebäude                                                  |            |       |                   |
|                         |   |    | Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100813, Kellenweg 18, Teil |            |       |                   |
|                         | 1 | 12 | Bodenbedeckung                                           |            |       |                   |
|                         | 3 | 58 | befestigte Fläche                                        |            |       |                   |
|                         |   |    | Gartenanlage                                             |            |       |                   |

| Anmerkungen                                                                        |            |       |                        |             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|--|
| Stichwort                                                                          | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |  |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Ausnutzungsrevers | 22.04.2004 | 44    | CH7476-0000-0004-61968 |             |  |

| Vormerkungen |       |       |       |             |  |
|--------------|-------|-------|-------|-------------|--|
| Stichwort    | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |  |
| keine        |       |       |       |             |  |

| Dienstbarkeiten |                                                                   |            |       |                        |             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Recht / Last    | Stichwort                                                         | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
| Last            | Grunddienstbarkeit<br>Überbaurecht für Zufahrtsrampe und Wegrecht | 22.04.2004 | 45    | CH7476-0000-0008-22666 |             |

|             |       |                |     |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch   | Blatt | EGRID          | 2/3 |
| Andelfingen | 1316  | CH298677871187 |     |

| Dienstbarkeiten |                                                                                                                             |            |       |                        |             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Recht / Last    | Stichwort                                                                                                                   | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
| Last            | zugunsten<br>Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen                                                 | 22.04.2004 | 45    | CH7476-0000-0008-22868 |             |
|                 | Grunddienstbarkeit<br>Fuss- und Fahrwegrecht<br>zugunsten<br>Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen |            |       |                        |             |

|             |       |                |     |
|-------------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch   | Blatt | EGRID          | 1/3 |
| Andelfingen | 1350  | CH567743417872 |     |

| Grundstücksbeschreibung                                                                       |  |  |  | Änderung |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------|-------|
| Beschreibung                                                                                  |  |  |  | Datum    | Beleg |
| Miteigentumsanteil                                                                            |  |  |  |          |       |
| 1/28 Miteigentum am Grundstück Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen |  |  |  |          |       |

| Anmerkungen                                                             |            |       |                        |             |  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|--|
| Stichwort                                                               | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |  |
| andere / Mit- und Stockwerkeigentum<br>Verwaltungs- und Nutzungsordnung | 22.04.2004 | 48    | CH7476-0000-0005-81062 |             |  |

| Vormerkungen                                                      |            |       |                        |             |  |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|--|
| Stichwort                                                         | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |  |
| persönliches Recht<br>Aufhebung des Miteigentümer-Vorkaufsrechtes | 22.04.2004 | 48    | CH7476-0000-0008-25467 |             |  |

# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

|                                                                                    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|------------|------------------------|-------------------|--|
| Grundbuch                                                                          |   |    | Blatt                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | EGRID          |            |                        | 1/3               |  |
| Andelfingen                                                                        |   |    | 1318                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | CH207711878626 |            |                        |                   |  |
| Grundstücksbeschreibung                                                            |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
| Fläche                                                                             |   |    | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                | Änderung   |                        |                   |  |
| ha                                                                                 | a | m2 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                | Datum      | Beleg                  | Mutation          |  |
|                                                                                    |   |    | Kataster AN2969, Plan 31, Steinacker<br><br>Gesamtfläche<br><br>Gebäude<br>Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100813, Kellenweg 18, Teil<br>Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100798, Steinackerstrasse 2a, Teil<br><br>Bodenbedeckung<br>Wasserbecken<br>3 44 befestigte Fläche<br>3 70 Gartenanlage |  |                | 04.01.2023 |                        | Bestandesänderung |  |
|                                                                                    | 7 | 19 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
|                                                                                    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
|                                                                                    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
|                                                                                    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
|                                                                                    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
|                                                                                    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
| Anmerkungen                                                                        |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |            |                        |                   |  |
| Stichwort                                                                          |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Datum          | Beleg      | EREID                  | Bemerkungen       |  |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Ausnützungsrevers |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 22.04.2004     | 44         | CH7476-0000-0004-61968 |                   |  |

Grundbuchamt Andelfingen

|                 |                                                                                                                                                                                                                                    |            |                |                        |             |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|-------------|
| Grundbuch       |                                                                                                                                                                                                                                    | Blatt      | EGRID          |                        | 2/3         |
| Andelfingen     |                                                                                                                                                                                                                                    | 1318       | CH207711878626 |                        |             |
| Dienstbarkeiten |                                                                                                                                                                                                                                    |            |                |                        |             |
| Recht / Last    | Stichwort                                                                                                                                                                                                                          | Datum      | Beleg          | EREID                  | Bemerkungen |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>Überbaurecht für Tiefgarage<br>zulasten<br>Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen<br>Blatt 1317, Kataster AN2968, EGRID CH967786118718, Andelfingen                                  | 22.04.2004 | 45             | CH7476-0000-0008-22565 |             |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>Überbaurecht für Zufahrtsrampe und Wegrecht<br>zulasten<br>Blatt 1316, Kataster AN2967, EGRID CH298677871187, Andelfingen                                                                                    | 22.04.2004 | 45             | CH7476-0000-0008-22666 |             |
| Last            | Grunddienstbarkeit<br>Benützungsrecht an Spielplatz, Grünflächen und Zugangswegen<br>zugunsten<br>Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen<br>Blatt 1317, Kataster AN2968, EGRID CH967786118718, Andelfingen | 22.04.2004 | 45             | CH7476-0000-0008-22767 |             |
| Last            | Grunddienstbarkeit<br>Fuss- und Fahrwegrecht<br>zugunsten<br>Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen                                                                                                        | 22.04.2004 | 45             | CH7476-0000-0008-22868 |             |
| Grundlasten     |                                                                                                                                                                                                                                    |            |                |                        |             |
| Recht / Last    | Stichwort                                                                                                                                                                                                                          | Datum      | Beleg          | EREID                  | Bemerkungen |
|                 | keine                                                                                                                                                                                                                              |            |                |                        |             |

# Gebäudeversicherung

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

**SICHERN & VERSICHERN**

**Policen-Nr.** 111'046  
**Gemeinde/Quartier** Andelfingen  
**Grundstück-Nr.** 291.AN2968  
  
10. Januar 2026

## Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Steinackerstrasse 6, 8450 Andelfingen (K72882553)

### Versicherungssumme Total CHF

**4'388'488**

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

| Gemeinde<br>Quartier | GVZ-Nr.   | Gebäudeadresse<br>Zweckbestimmung                                                                                                                | Volumen<br>m³ | Basiswert<br>CHF | Versicherungs-<br>summe CHF |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| Andelfingen          | 291-00811 | Steinackerstrasse 6<br>8450 Andelfingen<br>2020, Wohnhaus, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 2004<br>Schätzung vom 06.07.2020<br>Schätzgrund: Revision | 4'684         | 368'781          | 4'388'488                   |

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: Eigentumswohnung  
4½-Zimmer  
Erdgeschoss

Adresse: Steinackerstrasse 6  
8450 Andelfingen

#### Wohnhaus

Kataster-Nr.: AN2968  
Grundstück: 948 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2005  
Wohnhaus Vers.-Nr.: 291-00811  
Kubatur GV: 4664 m<sup>3</sup>  
GV-Neuwert CHF: 4'388'488.00  
Wertquote Wohnung: 111/1000  
Wohnfläche Total:  
Nutzfläche total:

Tiefgarage Kataster-Nr.: 2969  
Tiefgaragen-Einfahrt Kataster-Nr.: 2967

Nebenkosten pro Monat CHF: 330.00  
Erneuerungsfonds 2025 CHF: 1'468.00  
Stand Erneuerungsfonds 2025: 16'400.00

### Raumaufteilung / Flächen

Eingang: 8.40 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 11.00 m<sup>2</sup>  
Küche/Essen: 18.20 m<sup>2</sup>  
Wohnen: 32.90 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 11.70 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 15.20 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: 6.40 m<sup>2</sup>  
Dusche/WC: 5.40 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: ca. 20.00 m<sup>2</sup>  
Rasen/Garten (zur Alleinbenützung): ca. 200.00 m<sup>2</sup>

#### Nebenräume

Kellerabteil Nr. 1: 18.80 m<sup>2</sup>  
Tiefgaragenplatz Nr. 7:

**Total Wohnfläche: 109.20 m<sup>2</sup>**  
**Nebenflächen: 38.80 m<sup>2</sup>**  
**Total Nutzfläche: 148.00 m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis VB/CHF: 990'000.00**  
inkl. Tiefgaragenplatz 40'000.00  
inkl. Erneuerungsfond 16'400.00



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**VB CHF 990'000.00** inkl. Tiefgaragenplatz und Erneuerungsfonds

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 052 317 12 11 oder per Mail: [info@niedermann-partner.ch](mailto: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.