

# gemütliche, helle 4½ Z.-Eigentumswohnung, im Parterre, Schwedenofen, sonniger Sitzplatz, in kinderfreundlichem Quartier an der Mettlenstrasse 1 in 8463 Benken ZH

## Wohnen im Zürcher Weinland

Benken ist eine typische Weinbaugemeinde, inmitten einer prächtigen Landschaft am Südhang des Kohlfirses gelegen. Mit den intakten dörflichen Strukturen, einer regen Vereinskultur und der Nähe zu den Städten Schaffhausen und Winterthur ist Benken eine Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Volg, Migros, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke etc.) befinden sich im Dorf oder im benachbarten Marthalen oder Andelfingen und sind in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Die Eigentumswohnung mit gedecktem Sitzplatz an ruhiger, sonniger Lage ist gegen

Süden ausgerichtet. Bei der Wohnung wurde viel Wert auf einen klar strukturierten Grundriss und einen guten Ausbaustandard gelegt. Die Wohnung befindet sich in einem kinderfreundlichen Quartier.

Im Eingangsbereich, im Wohnzimmer und in den Nasszellen sind dunkle Bodenplatten verlegt worden.

Die offene Küche mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld und Geschirrspüler lädt zum Kochen ein.

Die Nasszelle ist zeitgemäss mit Badewanne, WC und Doppellavabo ausgestattet. Im Gäste-WC befindet sich die Dusche. Wasch-

maschine und Tumbler sind im Bad untergebracht.

Über den Wohnraum gelangen Sie direkt auf den gedeckten Sitzplatz, wo Sie die warme Jahreszeit geniessen können. Im Winter sorgt ein Schwedenofen für behagliche Wärme. Die Schlafzimmer mit den raumhohen Flügelfenster sind geräumig und der schöne Eichenparkett verleiht eine gemütliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenplätze und ein Kellerraum.

Interessiert? Rufen Sie uns einfach an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Sie!



Visualisierung



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

## Willkommen in Benken ZH

Benken ist eine typische Weinbaugemeinde, inmitten einer prächtigen Landschaft am Südhang des Kohlfirstes gelegen. Mit den intakten dörflichen Strukturen, einer regen Vereinskultur und der Nähe zu den Städten Schaffhausen und Winterthur ist Benken eine Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität.

Das wirtschaftliche Leben ist geprägt vom Weinbau, der Landwirtschaft, der Gastronomie und innovativen Gewerbebetrieben, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten. Die Weinbaubetriebe bieten regelmässige Weinproben, Degustationen und weitere Anlässe an. Hervorzuheben ist die Gastronomie, welche mit einer fantastischen Fernsicht (Restaurant Guggere) und einem Hotelbetrieb (Restaurant/Hotel Baumgarten) aufwarten. Allen gemeinsam ist eine gutbürgerliche Küche mit örtlichen und regionalen Spezialitäten.

### Geschichte

Die frühesten Spuren von Besiedlungen sind eine römische Villa und früh-allemanische Gräber. Benken wird als Pecchinova 858 in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Rheinau erstmals urkundlich erwähnt. Im 13. Jahrhundert wird der Ort Benchon genannt.

1540 übernahm Zürich die Herrschaft über Benken. Der heutige Dorfkern besteht sicher seit dem Mittelalter. Die meisten alten Häuser wurden im 18. und 19. Jahrhundert erbaut.

Im Zentrum Benkens dominiert die reformierte Kirche das Dorfbild. Der 48 m hohe Kirchturm, der nach einem Brand 1867 wiederaufgebaut wurde, ist von weither sichtbar. Der Taufstein im Kircheninnern trägt die Jahreszahl 1618, was dem richtigen Alter der Kirche entspricht. Vor dem Bau der jetzigen Kirche stand hier eine Kapelle, die auf das Jahr 1165 zurückging.

### Gewerbe

Neben der Landwirtschaft spielte lange Zeit der Torfabbau im Benkenerried eine wichtige Rolle. Ab 1860 begann oberhalb des Dorfs der Quarzsandabbau, dieser wurde in die aufkommende Glas- und Giesserei-Industrie von Bülach und Zürich geliefert. Jedoch musste der Betrieb in den 1980er-Jahren aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden.

### Bildung

Schon 1715 durften die Benkener Kinder während des ganzen Jahres die Schule besuchen,

was damals absolute Ausnahme war. 1837 gründete Benken eine Sekundarschule, die zweite im Bezirk Andelfingen. Heute besuchen die Kinder den Kindergarten Nüsat und die Primarschule im Dorf. Die älteren Schülerinnen und Schüler besuchen zusammen mit ihren Schulkameraden aus Marthalen, Rheinau und Trüllikon die Oberstufe in Marthalen.

### Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten (Volg): 350 m  
Schule/Kindergarten: 450 m

### Anschlüsse

Bushaltestelle: ca. 250 m  
Autobahn A4: ca. 1000 m  
Bahnhof Marthalen: ca. 2300 m  
Fahrzeit mit der Bahn/Bus nach:  
Marthalen Bhf: ca. 4 min  
Schaffhausen HB: ca. 13 min  
Winterthur HB: ca. 20 min  
Flughafen ZH: ca. 37 min  
Zürich HB: ca. 49 min

### Steuern 2021

Gemeindesteuer o. Kirchen: 114 %  
ref. Kirche: 14 %  
kath. Kirche: 14 %





# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Baujahr 2015
- Nettowohnfläche 109 m<sup>2</sup>

## Bauweise/Ausbau Mehrfamilienhaus

- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung via Bodenheizung
- Fenster: Holz/Holz, Dreifachverglasung
- Türen: Holz
- Fenster- und Fenstertürläden: Holz

## Entrée:

- Bodenbelag: Platten

## Gäste-WC:

- Bodenbelag: Platten
- WC, Lavabo, Dusche

## Nasszelle:

- Bodenbelag: Platten
- Badewanne, WC, Doppellavabo
- Waschturm (WM/Tumbler)

## Küche:

- Bodenbelag: Platten
- Fronten: Melaminharzbeschichtung
- Abdeckung: Naturstein
- Backofen, Geschirrspülmaschine, Glaskeramikerd, Kühlschrank

## Wohn-/Esszimmer:

- Bodenbelag: Platten
- Schwedenofen
- raumhohe Flügeltüren

## Schlafzimmer:

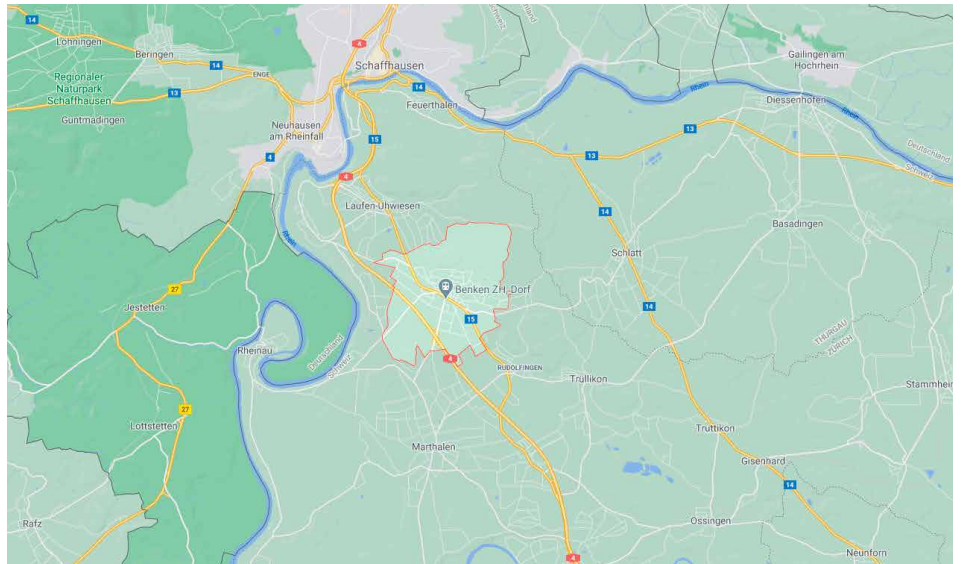
- Bodenbelag: Parkett Eiche Natur
- raumhohe Flügeltüren

## Untergeschoss

- 2 Tiefgaragenplätze 7 und 8
- Kellerabteil
- Veloraum

## Garten

- Sitzplatz mit Grünflächenanteil

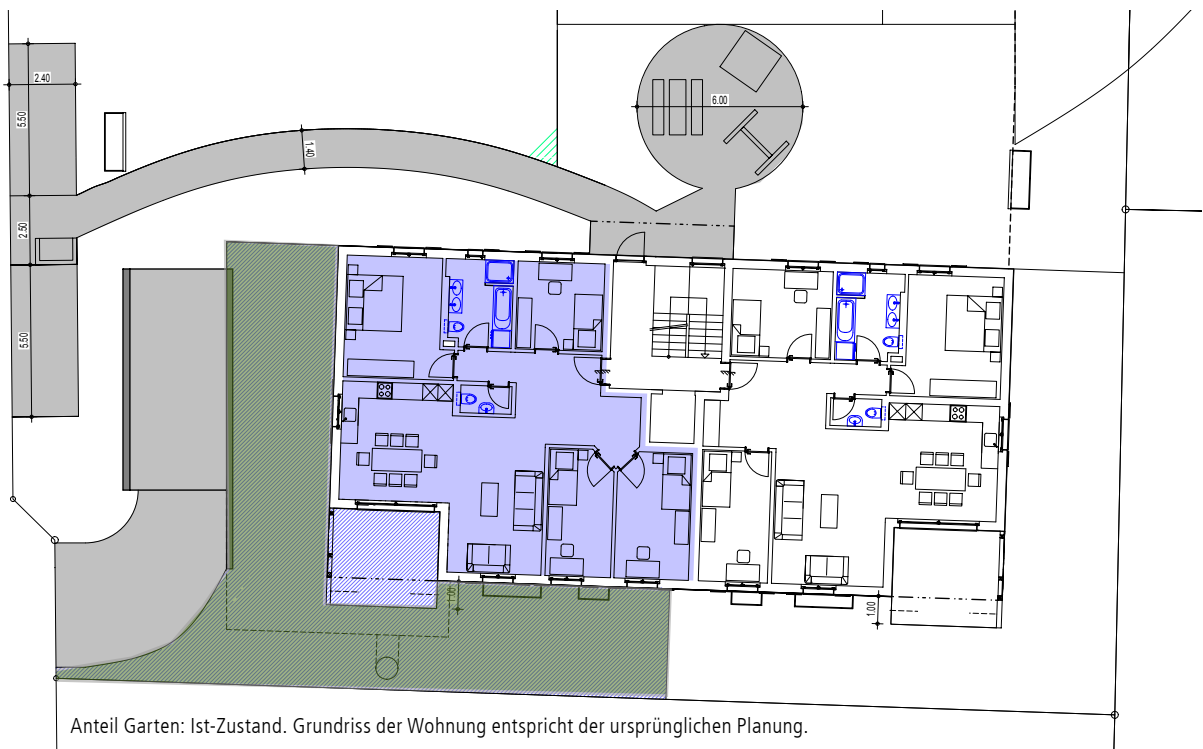


Visualisierung

# Grundriss Wohnung

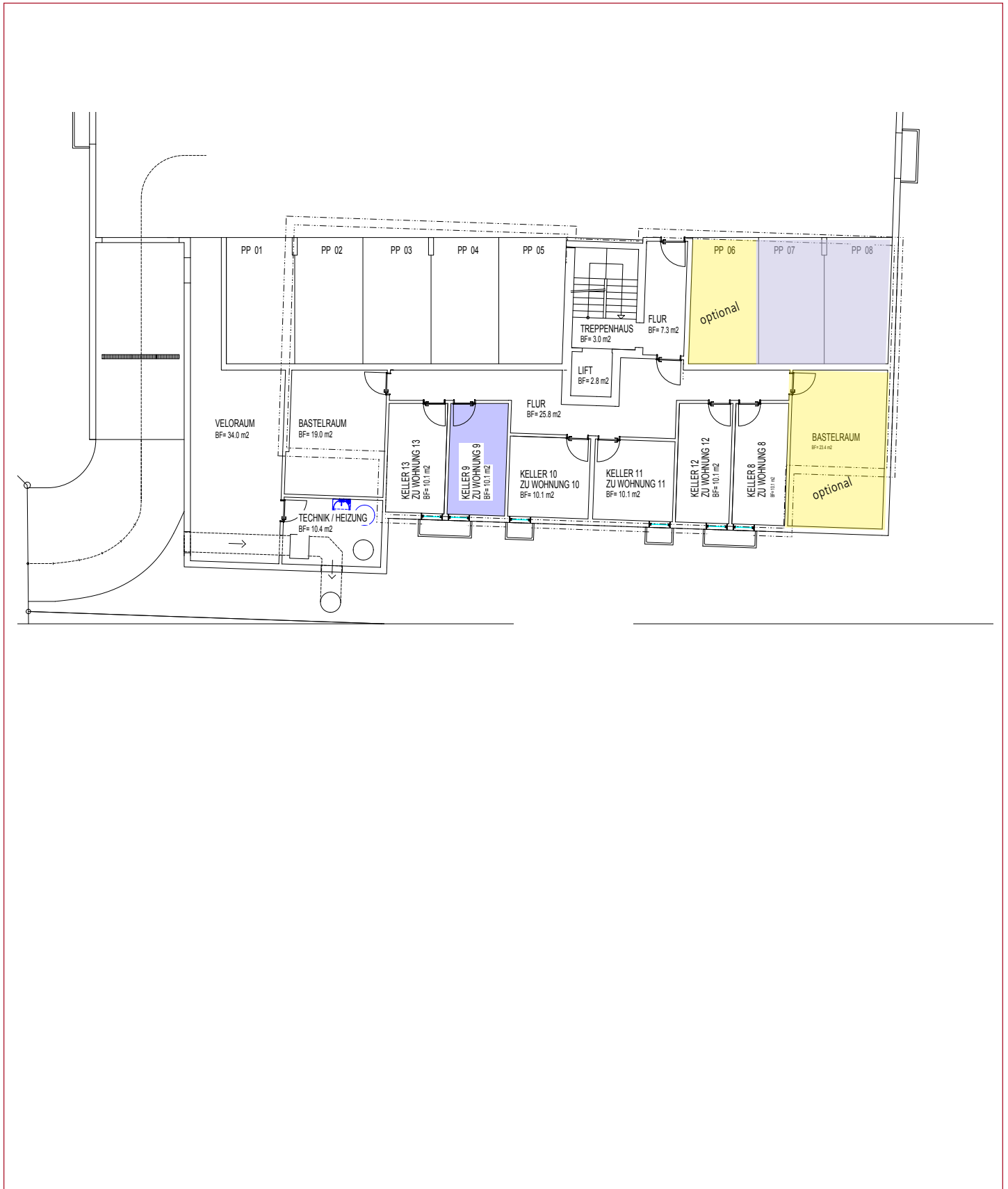


# Zuteilung Gartenfläche





# Tiefgarage / Keller



# Impressionen



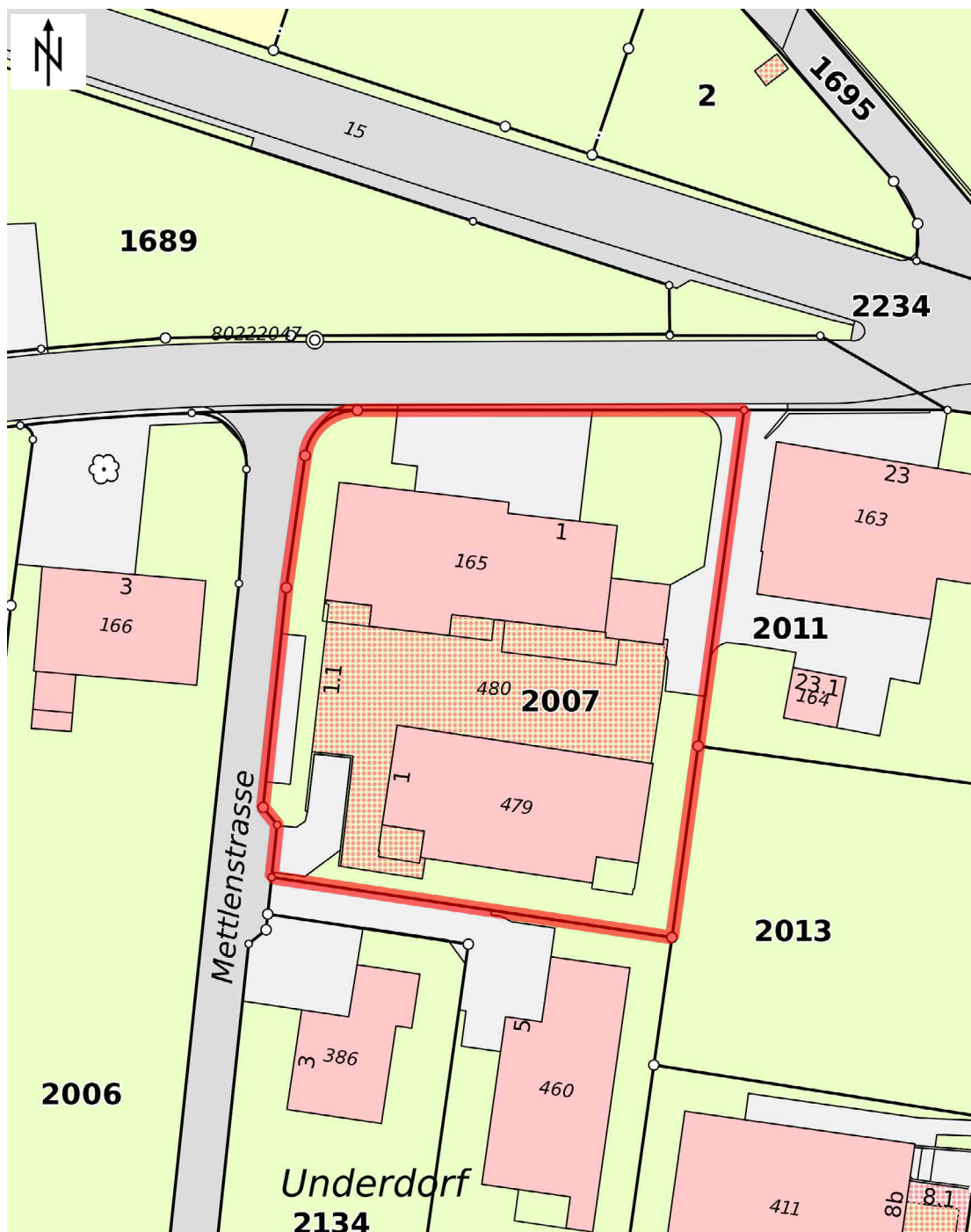
# Katasterplan



Kanton Zürich  
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**





# Grundbuchauszug Wohnung

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
<p>Stockwerkeigentum</p> <p>68/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 338, Kataster 2007, EGRID CH745312777221, Benken</p> <p>mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 9 im EG und am Keller Nr. 9 im UG</p> <p>in den Aufteilungsplänen stahlblau bemalt</p> <p>laut Plänen in Planmappe Nr. 8 und Begründungserklärung Beleg Benken 2014/22</p>		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	28.03.2014		22 CH6414-0000-0002-95358	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	28.03.2014		23 CH6414-0000-0002-95459	1

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

# Grundbuchauszug Tiefgarage – Platz 7 und 8

Grundstücksbeschreibung		Änderung	
Beschreibung		Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 51/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 338, Kataster 2007, EGRID CH745312777221, Benken mit Sonderrecht an der Tiefgarage im UG in den Aufteilungsplänen grau bemalt laut Plänen in Planmappe Nr. 8 und Begründungserklärung Beleg Benken 2014/22			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	28.03.2014		22 CH6414-0000-0002-95358	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Miteigentumsanteile verpfändet	28.03.2014		22 CH6414-0000-0002-95661	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	28.03.2014		23 CH6414-0000-0002-95459	1

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Zugangsrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 338, Kataster 2007, EGRID CH745312777221, Benken	28.03.2014		22 CH6414-0000-0003-55557	

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
<b>Benken</b>	<b>825</b>	<b>CH567781317752</b>	

Grundstücksbeschreibung		Änderung	
Beschreibung		Datum	Beleg
Miteigentumsanteil 1/19 Miteigentum am Grundstück Blatt 819, EGRID CH127778813147, Benken			

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
<b>Benken</b>	<b>826</b>	<b>CH907731788128</b>	

Grundstücksbeschreibung		Änderung	
Beschreibung		Datum	Beleg
Miteigentumsanteil 1/19 Miteigentum am Grundstück Blatt 819, EGRID CH127778813147, Benken			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung	28.03.2014		24 CH6414-0000-0002-95560	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Miteigentümer-Vorkaufsrecht aufgehoben	28.03.2014		22 CH6414-0000-0003-56053	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

# Gebäudeversicherung Wohnhaus



Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20  
info@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

**Policen-Nr.** 108'226  
**Gemeinde/Quartier** Benken  
**Grundstück-Nr.** 022.2007

29. Januar 2021

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Rheinauerstrasse 1 /, Mettlenstrasse 1, 8463 Benken ZH

### Versicherungssumme Total CHF

**5'622'095**

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Benken	022-00165	Rheinauerstrasse 1 8463 Benken 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1898 Schätzung vom 05.11.2015 Schätzgrund: Umbau	3'991	302'437	3'099'980
Benken	022-00479	Mettlenstrasse 1 8463 Benken 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 05.11.2015 Schätzgrund: Umbau	2'859	204'880	2'100'015
Benken	022-00480	Mettlenstrasse 1 8463 Benken 9047, Untermiveaugarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 14.04.2015 Schätzgrund: Neubau	1'407	41'180	422'100



## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt:	4½ Zimmer-Wohnung Parterre mit Gartenanteil
Adresse:	Mettlenstrasse 1 8463 Benken
Kataster-Nr.:	2007
Wertquote Wohnen:	68/1000
Wertquote Tiefgarage:	51/1000
Neben-/Betriebskosten inkl. Erneuerungsfonds CHF/Mt:	ca. 640.00

### Raumaufteilung / Flächen Wohnen Parterre:

Flur/Entrée:	15.0 m <sup>2</sup>
Küche/Essen:	17.1 m <sup>2</sup>
Wohnen:	25.0 m <sup>2</sup>
Bad:	7.5 m <sup>2</sup>
WC/Dusche:	3.2 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	15.8 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	10.0 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	17.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz:	15.2 m <sup>2</sup>

### Untergeschoss:

Kellerabteil (kalt):	ca. 10.1 m <sup>2</sup>
Bastelraum (optional):	23.4 m <sup>2</sup>

**Total Wohnfläche:** **111.1 m<sup>2</sup>**  
Nebenflächen: 25.3 m<sup>2</sup>  
**Total:** **136.4 m<sup>2</sup>**

Verkaufspreis Wohnung: 685'000.00  
2 Tiefgaragenplätze Nr. 7/8: 60'000.00  
Erneuerungsfonds Stand 31.12.20: ca. 16'000.00

**Total VP/ VB CHF: 761'000.00**

Bastelraum (opt.): 12'500.00  
Tiefgaragenplatz Nr. 6 (opt.): 30'000.00



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**VB CHF 761'000.00** inkl. 2 Tiefgaragenplätze

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, 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 schriftlichen Finanzierungsrichtofferte (oder Bestätigung) einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die Verkäuferin behält sich das Recht über das weitere Vorgehen vor, z.B. sich über die Art der Neunutzung der Kaufinteressenten zu erkundigen, 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. Das Grundstück 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](mailto:info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O. Die Darstellung sowie die Vermessung der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## **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 die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.