

liebevoll renoviertes Bauernhaus, 4½ Zimmer, klein aber fein, mit geplanter 2½ Z.-Wohnung in der Scheune (im Rohbau), an der Dorfstrasse 44 in 8415 Berg am Irchel

Wohnen auf dem Land

Die steuergünstige Gemeinde Berg am Irchel liegt im schönen Zürcher Weinland und ist mit den beiden Schlössern und den historischen Riegelhäusern beliebter Ausflugsort. Mit Spazieren, Joggen, Biken und Wandern lässt sich das umliegende Naherholungsgebiet erkunden.

Das Objekt

Die gegen Süden ausgerichtete Haushälfte (Bauernhaus) überzeugt mit dem liebevollen Ausbau. Sichtbalken, Riemenböden und Holztreppen verleihen den Räumen viel Charme.

Die geplante Wohnung in der Scheune steht noch im Rohbau und kann nach eigenen Wünschen ausgebaut werden. Oder Sie vereinen die beiden Wohnungen zu einem Ganzen.

Das Raumprogramm

Ein heller Eingangsbereich heisst Sie willkommen. Eher bescheiden kommt die Küche daher, aber alle nötigen Gerätschaften sind auf kleinstem Raum realisiert worden. Dann heisst es «herein in die gute Stube». Ein wunderschöner Kachelofen liefert hier die nötige Wärme, um sich sofort wohl zu fühlen. Das Bad ist praktisch und stilvoll. Im oberen Stockwerk befinden sich drei kleine Zimmer.

Im Untergeschoss finden Sie die Heizung, welche auch die Wohnung in der Scheune mit Wärme beliefert. Der grosse Naturkeller kann vielseitig genutzt werden.

Auf der angrenzenden Parzelle können Sie sich Ihren lauschigen Sitzplatz oder Gemüsegarten realisieren.

Das ehemalige Bauernhaus ist sofort bezugsbereit. Einziehen und sich für den Ausbau der neuen Wohnung Zeit lassen. Ihrer Phantasie sind fast keine Grenzen gesetzt. Ein spannendes Projekt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft mit all seinen Möglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Berg am Irchel ZH

Geografie

Die Gemeinde Berg gehört zum Zürcher Weinland und liegt an der südwestlichen Grenze des Bezirks Andelfingen. Die über der Thurbene liegende Geländeterrasse von Berg am Irchel steigt gegen den südlich sich erhebenden Irchel an.

Geschichte

Gesichert ist die erste urkundliche Nennung als Berge im Jahr 1243. 1268 überträgt Ida von Teufen dem Kloster Kappel die Gerichtsbarkeit über Berg. Gemäss den Memorabilia Tigurina besass im 14. Jahrhundert das Kapitel Embrach die niedere Gerichtsbarkeit und den Anspruch auf den Grundzehnten. Diese Rechte gingen nach der Reformation an Zürich über. Im 17. Jahrhundert wurde Berg Sitz eines eigenen landvögtlichen Gerichts. In den Jahren 1938/40 wurde die Festung Ebersberg in die Sandsteinschicht des Ebersbergs gebaut, um feindliche Truppen am Überqueren des Rheins zu hindern oder für eine bestimmte Zeit aufzuhalten.

Bildung

Seit 1. Januar 2015 sind die Schulen in den Gemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken in der Schulgemeinde Flaachtal vereint. Durch den Leitsatz: Jedes Kind bereichert unsere Schule wird zum Ausdruck gebracht, dass das Schulkind im Fokus als wichtigster Faktor deutlich hervorgehoben ist. Zur Erfüllung unseres Bildungs- und Erziehungsauftrages setzen wir auf eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den

Eltern und verstehen uns als eine Gemeinschaft, in der alle Beteiligten zielorientiert und (auch kritisch-) konstruktiv zusammenarbeiten und sich gegenseitig unterstützen.

Reformierte Kirchgemeinde Flaachtal

Die Fusion der ehemaligen ev.-ref. Kirchgemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel und Flaach-Volken ist vollendet und hat ab 1. Januar 2016 neue Wege als eine grosse Kirchgemeinde ermöglicht. Die reformierte Kirche Flaachtal blickt mit Freude in die Zukunft. Auf der Webseite der Kirchgemeinde finden Sie alle wichtigen Termine, Angebote, Ansprechpersonen sowie das Mitteilungsblatt der Kirchgemeinde Flaachtal, welches alle zwei Monate in alle Haushalte der Gemeinden Berg a.l., Buch a. l., Flaach und Volken verteilt wird.

Römisch-Katholische Kirchgemeinde Pfungen

Berg am Irchel gehört zur römisch-katholischen Kirchgemeinde Pfungen. Zuständiger Pfarrer ist Dr. Benignus Chukwunedum Ogbunwata,

Freizeit

Entdecken Sie das Zürcher Weinland mit all seinen Schönheiten und verborgenen Schätzen. Entdecken Sie die Leuchttürme des Zürcher Weinlandes. Entdecken Sie, was das Zürcher Weinland alles zu bieten hat. Die Region vom Irchel bis zum Rheinfall hält viele Perlen für Sie bereit. Wunderschöne Landschaften laden zum Verweilen ein, und kulturelle Schätze

bringen Sie zum Staunen. Die Freizeit kann auch aktiv verbracht werden: Zahlreiche Freizeitparks und Sportangebote, so zum Beispiel diverse Erlebnistouren, sorgen für Abwechslung.

Entfernungen:

Kindergarten/Primarschule:	220 m
Oberstufe in Flaach:	1800 m
Postautohaltestelle:	300 m
Restaurant Traube:	350 m
Gemeindeverwaltung:	240 m
Einkaufen in Flaach (Volg):	1600 m

Anschlüsse:

Autobahn A4 Henggart	7.9 km
----------------------	--------

Fahrt nach:

Winterthur:	21 min
Schaffhausen:	26 min
Flughafen Zürich-Kloten:	25 min
Zürich:	40 min

Fahrzeit mit ÖV nach:

· Winterthur HB:	34 min
· Schaffhausen:	40 min
· Flughafen:	52 min
· Zürich HB:	57 min

Steuern 2023:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	98 %
Ref. Kirche	12 %
Röm. Kath. Kirche	13 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Baujahr 1840
- Grundstück Liegenschaft 392 m²
- Wohnfläche Bauernhaus 88.4 m²
- Wohnfläche Einliegerwohnung 76.5 m²
- Grundstück Garten 140 m²

Bauweise / Ausbau

- Riegelbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- nach heutigem Standard isoliert
- Fenster: Holz/Holz, 3-fach-Verglasung
- Heizung: Wärmepumpe Luft/Luft
- Wärmeverteilung Bauernhaus: Radiatoren
- Sichtbalken im ganzen Haus
- Wände: Weissputz

Erdgeschoss

- geräumiges Entrée
- Redit/Treppenabgang zum Untergeschoss
- Wohnen/Essen:
 - Boden: Tannenriemen
 - Einbauschränk
 - Kachelofen
 - Fensterfront gegen Osten
 - Holz/Balken: weiss gestrichen
- Küche/Essen:
 - Klinkerboden
 - Fronten Kunststoff taupe
 - Schüttstein Steingut
 - Keramikkochfeld, Holzherd Schenk
 - Befuerung für Kachelofen
 - Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine
 - Deckenspots
- Badezimmer
 - Wand: Altholzimitat (Kunststoff)
 - Boden: Vinyl
 - Badewanne, Lavabo, WC
 - Spiegelschrank
 - elektrischer Handtuch-Radiator
 - Waschturm

Obergeschoss

- Flur
- 3 Zimmer, Bodenbeläge: Tannenriemen

Untergeschoss

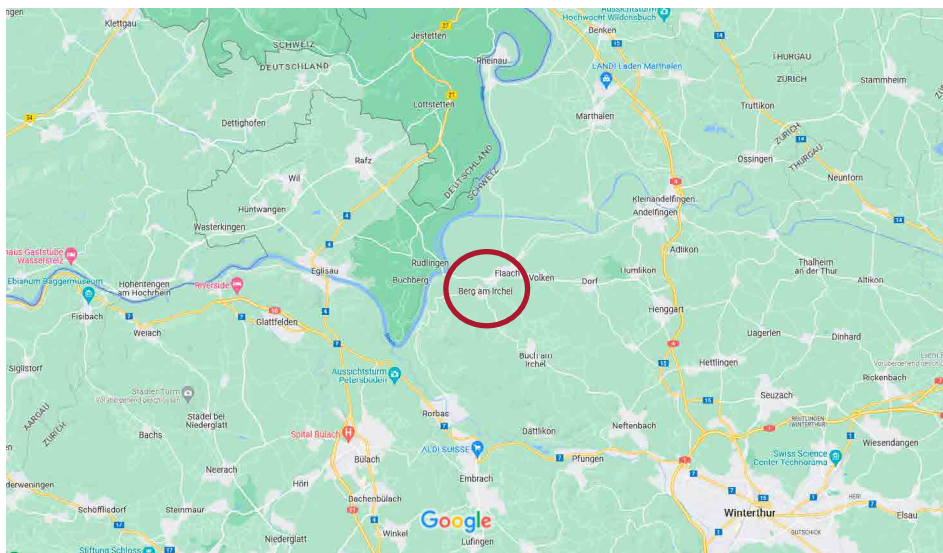
- Technik
- Naturkeller
- Ausgang gegen Osten
- Scheune mit Werkstatt

Estrich

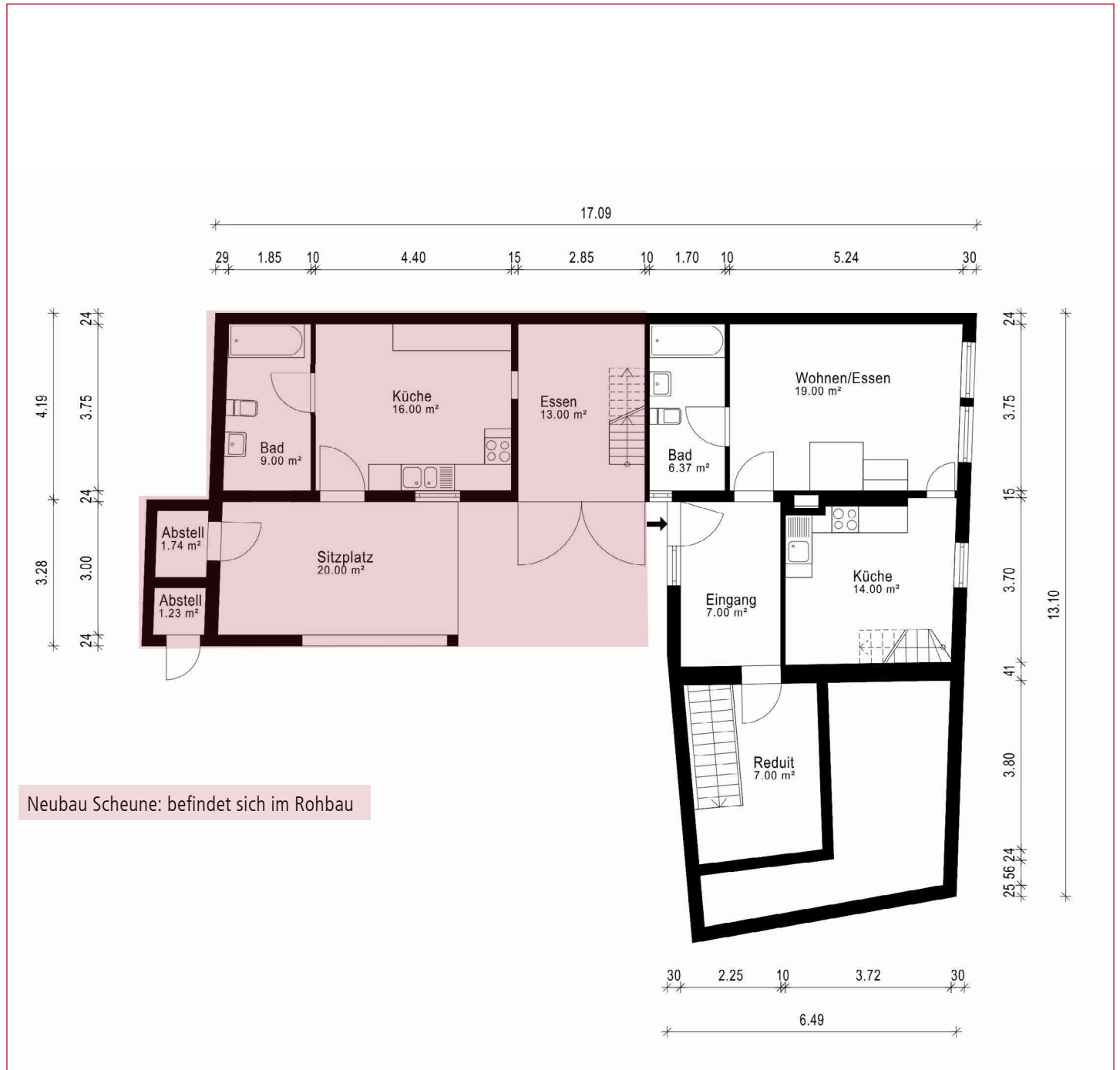
- könnte von beiden Wohneinheiten zugänglich sein, kalt, Stehhöhe

Neubau in der Scheune

- im Rohbau
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- alle Leitungen (alle Medien) verlegt/eingebaut

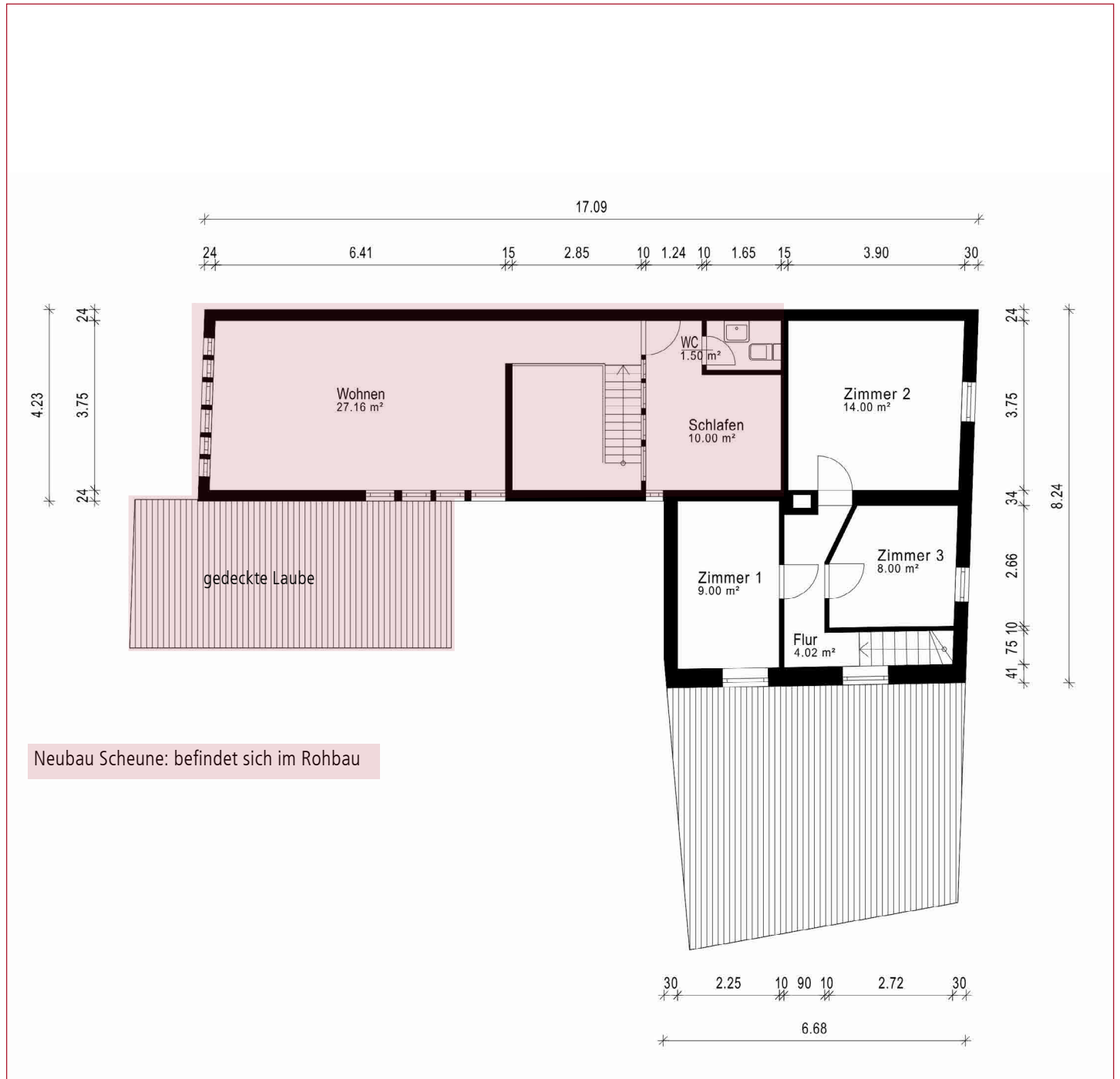


Grundriss Erdgeschoss



Neubau Scheune: befindet sich im Rohbau

Grundriss Obergeschoss



Neubau Scheune: befindet sich im Rohbau

Ansichten

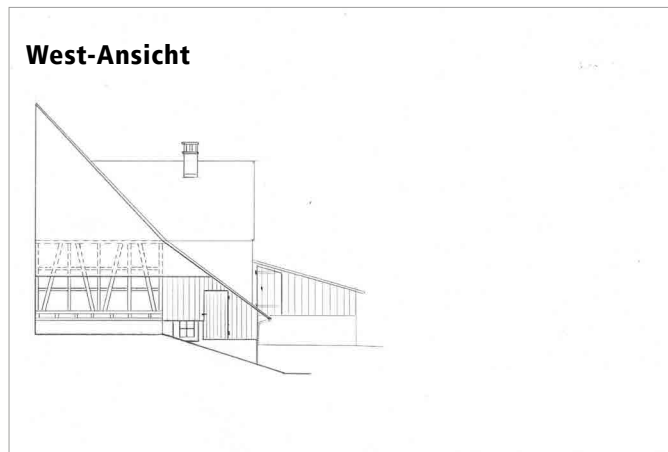
Ost-Ansicht



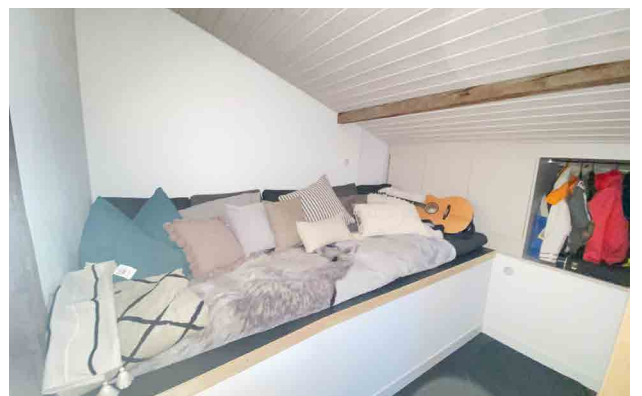
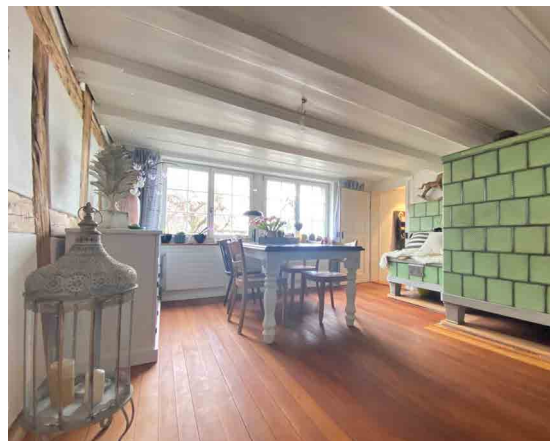
Süd-Ansicht



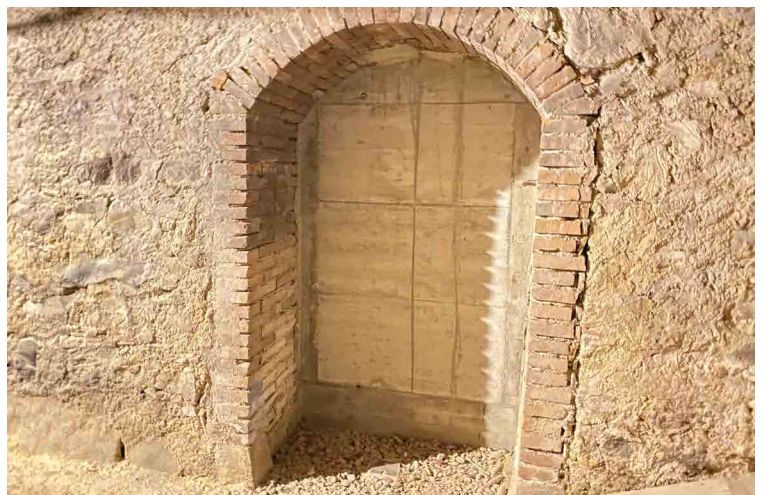
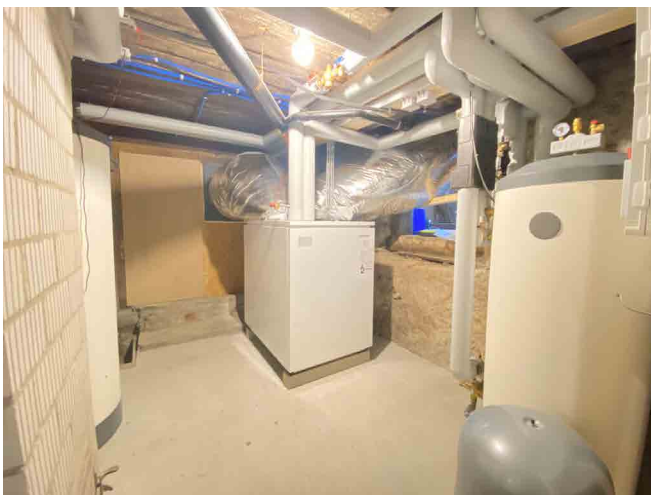
West-Ansicht



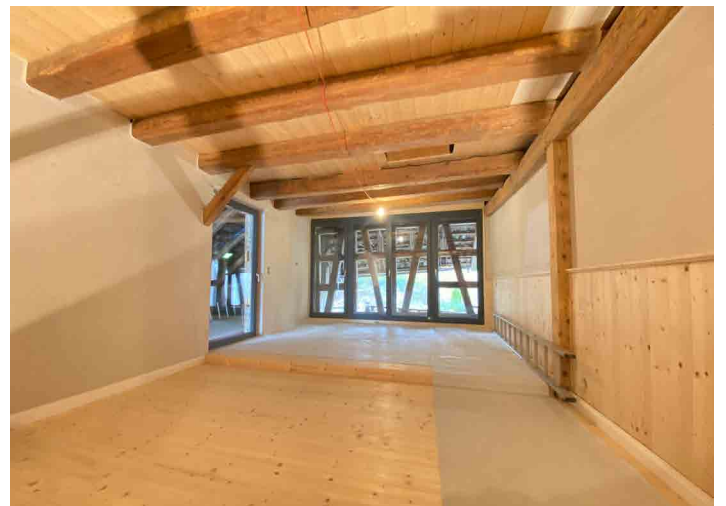
Impressionen Bauernhaus



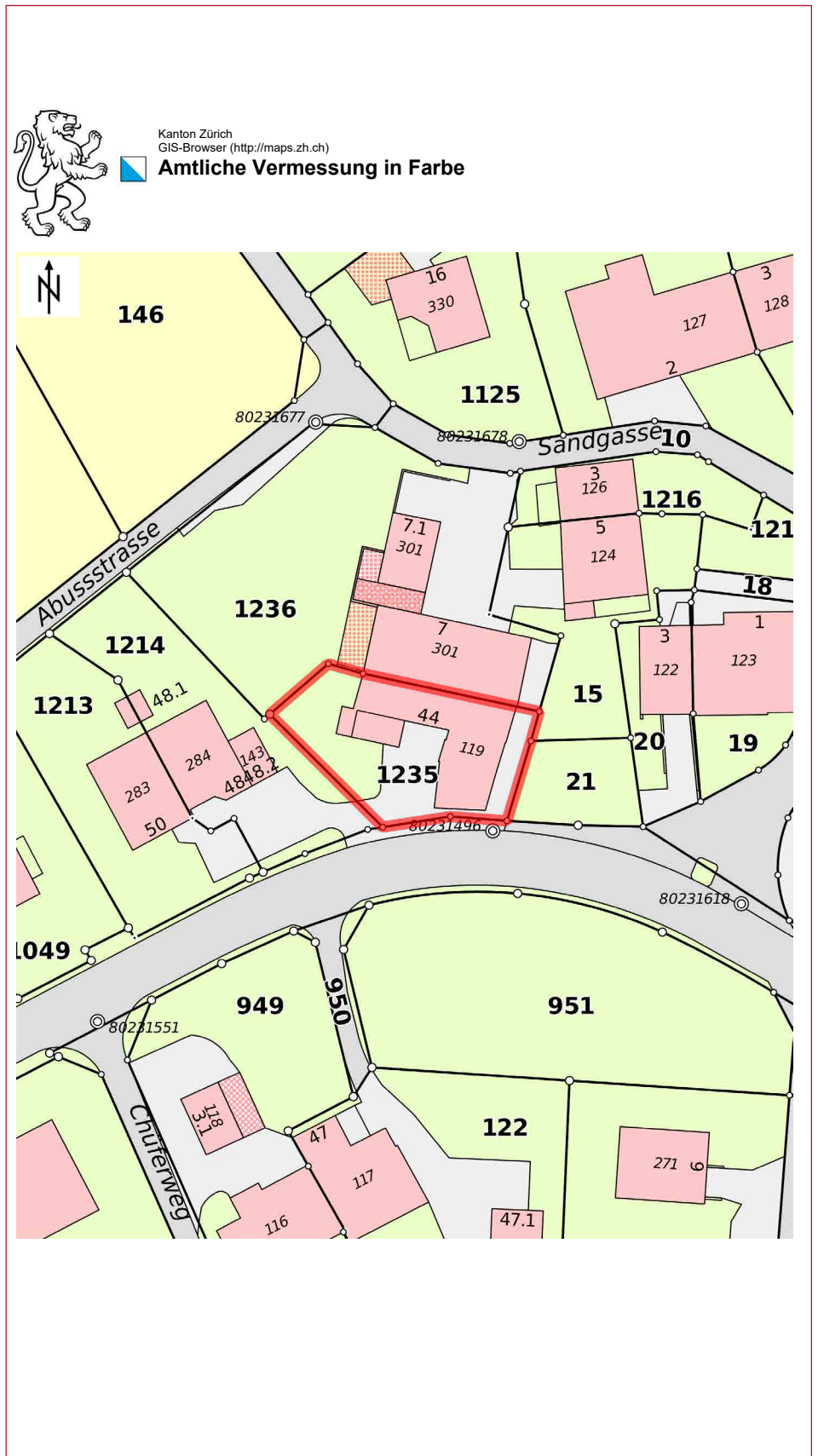
Impressionen Bauernhaus



Impressionen Wohnungsneubau



Lageplan Liegenschaft



Grundbuchauszug Kataster 1235 (Liegenschaft)

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Berg am Irchel	50265	CH267789067760	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster 1235, Plan 19, Brunnenrain	08.12.2022		47 180
	3	92	Gesamtfläche			
	1	64	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 02300119, Dorfstrasse 44			
	1	64	Bodenbedeckung Gebäude			
	1	23	befestigte Fläche			
	1	05	Gartenanlage			

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Berg am Irchel	50265	CH267789067760	

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50267, Kataster 1214, EGRID CH807706778988, Berg am Irchel Blatt 50268, Kataster 1213, EGRID CH898977770631, Berg am Irchel	18.06.2020		34 CH3381-0000-0003-31046		
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 50267, Kataster 1214, EGRID CH807706778988, Berg am Irchel	25.03.2021		21 CH3381-0000-0003-40450		
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Wasser- und Abwasserleitungen, beschränkt übertragbar zugunsten Gemeinde Berg am Irchel, besondere Rechtsformen, CHE-114.855.988, Winkel 13, 8415 Berg am Irchel	08.12.2022	51, 47	CH3381-0000-0003-47962		

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Berg am Irchel	50265	CH267789067760	

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine				

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	17.03.2023, 08.16 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	unterdrückt
M	Mann	Bemerkungen	ohne Rangänderungen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug
m2	Quadratmeter		

Grundbuchauszug Kataster 21 (Garten)

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Berg am Irchel	50264	CH127779890639	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche	Beschreibung			Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster 21, Plan 19, Brunnenrain			
	1	40	Gesamtfläche			
	1	40	Bodenbedeckung Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Berg am Irchel	50264	CH127779890639	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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 2023/153
- Erstellungszeitpunkt 17.03.2023, 08.17 Uhr
- Führungsart eidgenössisch
- Erwerbsart unterdrückt
- Grundpfandrechte unterdrückt
- Bemerkungen ohne Rangänderungen
- Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug

GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN




[Handwritten signature]

Walter Bauer
Notariatsassistent

17.03.2023, 08.17 Uhr

Rechtswirksame Eintragungen

Gebäudeversicherung

	GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH 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. 340'541 Gemeinde/Quartier Berg am Irchel Grundstück-Nr. 023.1235 21. März 2023			
Versicherungspolice					
Versicherungssumme Total CHF 920'000					
Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)					
Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Berg am Irchel	023-00119	Dorfstrasse 44 8415 Berg am Irchel 2033, Wohnhaus mit Schopf, Neuwert Erstellungsjahr: 1840 Schätzung vom 07.03.2023 Schätzgrund: Umbau Bauliche Wertvermehrung: CHF 260'000	918	81'416	920'000
Rechtsmittel: Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.					

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	4½ Zimmer Bauernhaus 2½ Zimmer-Wohnung Scheune
Adresse:	Dorfstrasse 44 8415 Berg am Irchel
Kataster-Nr. Wohnhaus:	1235
Grundstück:	392 m ²
Vers.Nr.:	023-00119
Baujahr:	1840
technisches Baujahr:	2020
Kubatur GV:	918 m ³
GV-Neuwert CHF:	920'000
Kataster-Nr. Garten:	21
Grundstück:	140 m ²

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss Bauernhaus:

Eingang:	7.0 m ²
Küche:	14.00 m ²
Wohnen/Essen:	19.0 m ²
Bad:	6.4 m ²
Reduit/Abgang zum Keller:	7.0 m ²

Obergeschoss Bauernhaus:

Flur:	4.0 m ²
Zimmer 1:	9.0 m ²
Zimmer 2:	14.0 m ²
Zimmer 3:	8.0 m ²

Untergeschoss:

Technik/Keller	ca. 46.0 m ²
Geräteschopf:	8.4 m ²

Erdgeschoss Neubau:

Küche:	16.0 m ²
Bad:	9.0 m ²
Essen:	13.0 m ²

Obergeschoss Neubau:

Wohnen:	27.0 m ²
Schlafen:	10.0 m ²
WC:	1.5 m ²

Aussenflächen:

Abstellplatz 1:	1.7 m ²
Abstellplatz 2:	1.2 m ²
Sitzplatz:	20.0 m ²

Verkaufspreis/VB CHF: 798'000.00

Total Wohnfläche Bauernhaus: 88.4 m²

Nebenflächen: 54.4 m²

Total: 142.8 m²

Total Wohnfläche «Neubau»: 76.5 m²

Nebenflächen: 22.9 m²

Total: 99.4 m²



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 798'000.00

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