

# Burgtrotte Hettlingen

## Zeitzeuge aus dem 18. Jahrhundert

Historisches Objekt - stattlich - hochwertig ausgebaut- vielseitig nutzbar



**NIEDERMANN & PARTNER**  
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Philipp Niedermann  
Obermühlestrasse 1  
CH-8450 Andelfingen

T +41 52 317 12 11  
[www.niedermann.partner.ch](http://www.niedermann.partner.ch)  
[info@niedermann-partner.ch](mailto:info@niedermann-partner.ch)



# Inhaltsverzeichnis

Willkommen in Hettlingen ZH	4
Geschichte der Burgtrotte	5
Geografische Lage	6
Katasterplan	7
Werden Sie Burgfräulein oder Burgherr	8
Gebäude, Neubau	9
Grundriss Erdgeschoss	10
Grundriss Obergeschoss	11
Grundriss Dachgeschoss	12
Ansichten	13
Schnitt quer	14
Schnitt längs	15
Impressionen Aussenansichten	16
Impressionen Aussenansichten Gastrobetrieb	17
Impressionen Gastrobetrieb	18
Impressionen Begegnungsräume	20
Impressionen Details	21
Gebäudeversicherung/Grundbuchauszug	22
Ablauf Verkauf	23

# Willkommen in Hettlingen ZH

## Hettlingen - Lebensqualität geniessen – Standortvorteile nutzen

Das charmante Dorf am Tor des Zürcher Weinlandes ist Lebensmittelpunkt für rund 3'100 Menschen. Die ersten Besiedlungsspuren des zum Bezirk Winterthur gehörenden Dorfs reichen bis in die Jungsteinzeit zurück. Heute präsentiert sich Hettlingen als moderne Gemeinde mit hoher Lebensqualität für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Die Qualität unserer Schulen sowie die sehr gute verkehrstechnische Anbindung nach Winterthur und Zürich sind Faktoren, die nicht nur Familien mit Kindern von Hettlingen überzeugen. Prägend für Hettlingen sind ebenso die aktive Dorfgemeinschaft und das damit verbundene vielfältige Vereinsleben.

Einige Unternehmen unterschiedlichster Ausrichtung nutzen die Standortvorteile von Hettlingen und bieten damit wertvolle Arbeitsplätze im Dorf. Die Nähe und Anbindung zu den Wirtschaftszentren, die gute Infrastruktur von Hettlingen und der attraktive Steuerfuss ermöglichen ein erfolgreiches Wirken.

In hügeliger und natürlicher Landschaft reihen sich neu gebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser an die schmucken Bauernhäuser die in der Vergangenheit das Dorfbild von Hettlingen prägten. Gepflegte Gärten und ein Dorfbach tragen das ihre zu diesem bildschönen Dorf mit etwa 3100 Einwohnerinnen und Einwohnern bei.

Das ausgedehnte naturnahe Erholungsgebiet aber auch das vielfältige, aktive Vereinsleben bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Dieser dörfliche Rahmen bildet, zusammen mit der vorzüglichen Schule, beste Voraussetzungen für eine harmonische Entwicklung der Kinder und Jugendlichen. Jung und Alt fühlen sich hier zu Hause. Dies umso mehr als mit Winterthur und Zürich attraktive Arbeitsplätze quasi vor der Haustüre liegen. Erwähnenswert ist auch die Anbindung an die öffentliche und motorisierten Verkehrsinfrastruktur.

Die Politische Gemeinde Hettlingen eine Einheitsgemeinde (Vereinigung der Primarschul- und

Politischen Gemeinde). Daneben bestehen die eigenständige reformierte Kirchgemeinde sowie die Sekundarschule und die Römisch Katholische Kirche, welche gemeinsam mit anderen Gemeinden organisiert sind.

## Bildung

Kindergarten und Primarschule befinden sich in Hettlingen. Anschliessend besuchen die Schülerinnen und Schüler die Oberstufe in Seuzach. Die Gymnasien befinden sich in Winterthur.

## Soziales Zusammenleben

Soziales Zusammenleben wird in Hettlingen gross geschrieben. Das vielfältige Betreuungsangebot schenkt Kindern wertvolle Erfahrungen im Umgang mit Anderen und gibt den Eltern die Freiheit, berufstätig zu sein

## Steuern 2023

Gesamtsteuerfuss o. Kirchen	96%
reformierte Kirche	13%
katholische Kirche	13%



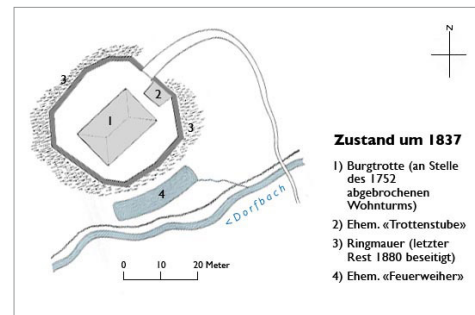
# Geschichte der Burgtrotte

Wo heute die Burgtrotte steht, lag einst die Burg Hettlingen. Die elfseitige Burgranlage befand sich im westlichen Teil des Dorfes und wurde von einem breiten, ringförmigen Graben umgeben, der sich jeweils 30 Meter in jede Richtung erstreckte. Der Wiesenbach wurde damals gestaut und für den Wassergraben verwendet. Bis ins 18. Jahrhundert war die Burg Hettlingen die letzte Weierburg des Kantons Zürich.

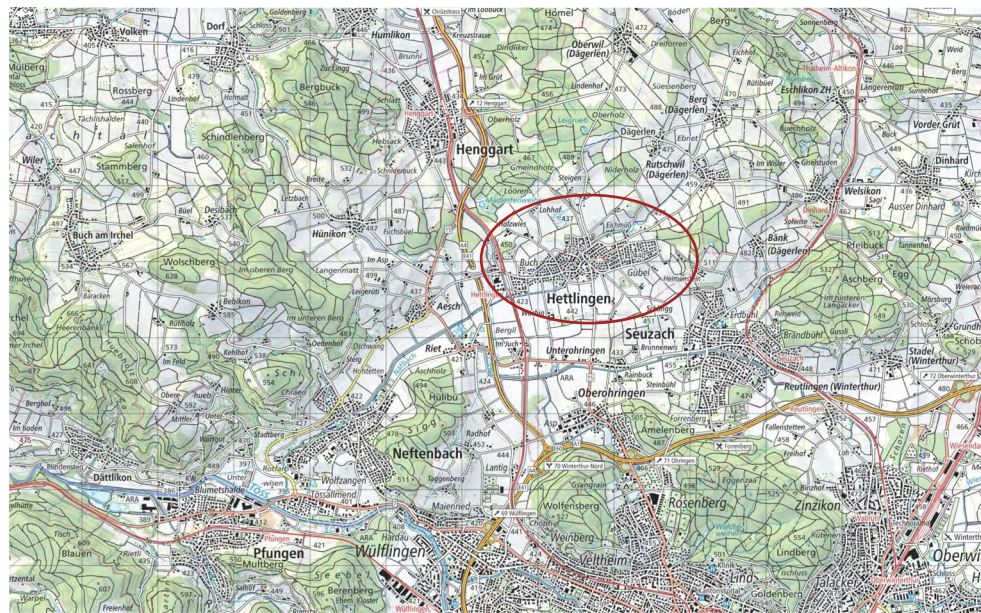
Erste Datierungen der ansässigen Familien reichen bis ins Jahr 1223 zurück, wo die Burg vom Geschlecht «von Hettlinger» bewohnt wurde. Sie enthielt einen Turm, welcher als Wohngebäude genutzt wurde und war von einer ein Meter zwanzig breiten Mauer umschlossen. Bis ins Jahr 1752 soll die Burg in ihrem Wesen bestanden haben, bis das Mauerwerk 1760 durch den damaligen Besitzer abgebrochen und als Baumaterial für umliegende Häuser und die Auffüllung des Burggrabens verwendet wurde. Im Innern wurde eine Trotte errichtet, welche bis heute so erhalten ist, wie sie vor 260 Jahren erbaut wurde. Sie gilt heute als Schutzobjekt der Denkmalpflege. Die

Trotte wurde zur Weinproduktion der regionalen Anbaugelände genutzt und die «Trottengesellschaft zur Brugtrotte» gegründet. Neben Wein wurde Most gepresst und das geräumige Dachgeschoss wurde zur Trocknung von Tabakblättern genutzt. Um 1950 wurde der Betrieb eingestellt und das Gebäude als Lager genutzt. (Nach Kaspar Zwicky, 2019)

Im 2015 wurde die Trotte verkauft und ging in privaten Besitz über. Die neue Eigentümerin mochte schon immer Bauwerke mit einer Geschichte und die positive Ausstrahlung der Burgtrotte eignete sich perfekt für Ihre Ideen. Deswegen war es beim Umbau wichtig, diesen eigenen Charakter hervorzuheben und so wurde aus Holz ein «zweites Haus» hinter den Mauern realisiert. Somit blieb das unter Heimat- und Denkmalschutz stehende Gebäude in seiner vollen Pracht erhalten und im Innern wurde mit Räumen für verschiedene Zwecke eine neue Nutzung ermöglicht. Mit dem Restaurant/Bistrobetrieb im Erdgeschoss kam wieder Leben in die Burgtrotte.



# Geografische Lage



## Entfernungen

mit PW:

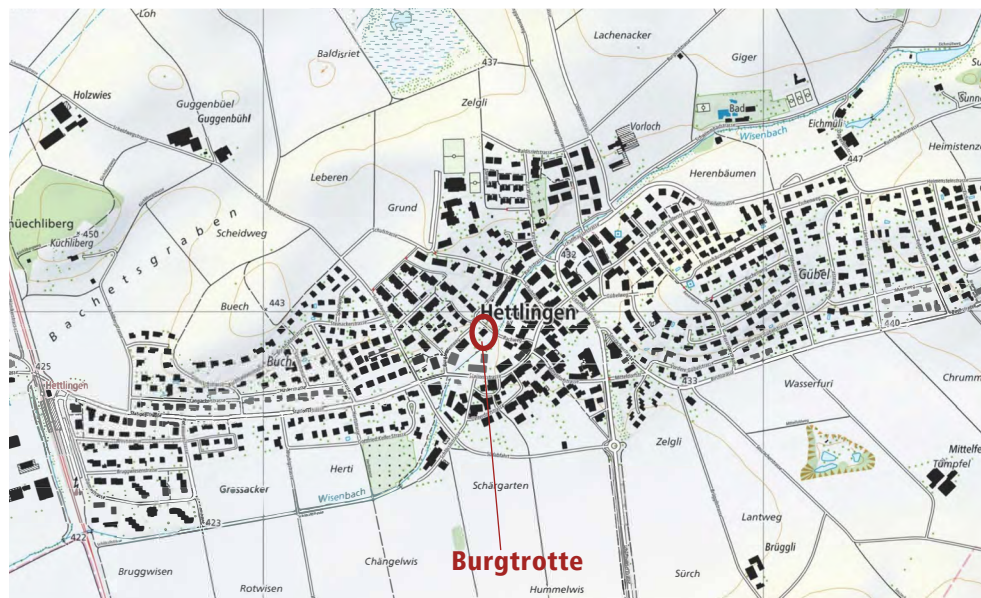
Winterthur	7 km
Bülach	18 km
Frauenfeld	19 km
Zürich-Flughafen	20 km
Schaffhausen	26 km
Zürich	32 km

mit ÖV (schnellste Verbindung):

Winterthur	18 min
Frauenfeld	34 min
Zürich-Flughafen	36 min
Schaffhausen	37 min
Zürich	41 min
Bülach	45 min

Infrastruktur Hettlingen:

Einkaufen (Volg)	170 m
Bäckerei	200 m
Café Fortuna	800 m
Gemeindeverwaltung	200 m
Primarschule/Kindergarten	600 m
Freibad	800 m
Bahnhof/Postautohaltestelle	1000 m
Bushaltestelle Dorf	300 m



# Katasterplan



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



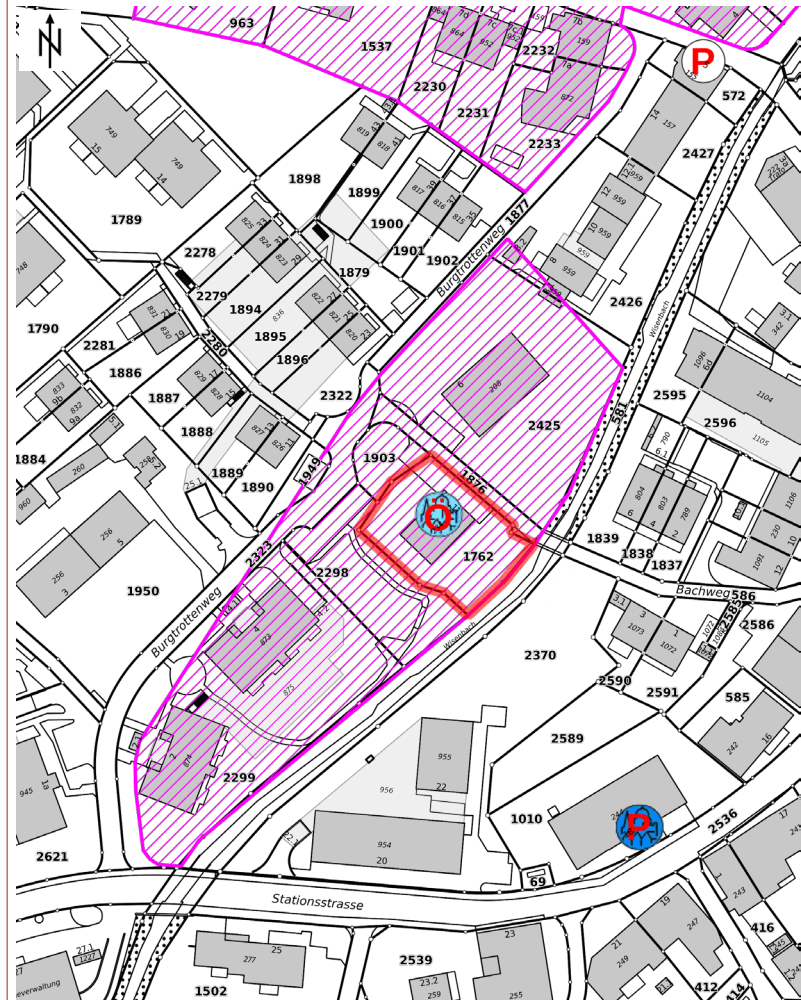
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 14.04.2023 10:27:38

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:500  
0 5 10 15m  
Zentrum: [2695442.53,1266960.69]



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



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 14.04.2023 10:30:07

Diese Karte zeigt nur Objekte von überkommunaler Bedeutung, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Kommunale Objekte fallen in die Kompetenz der Gemeinden, die eigene Inventare führen (§§ 203, 211 PBG). Die Publikation stellt keine Inventaröffnung im Sinne von § 209 Abs. 2 PBG dar. Auch wenn ein Gebäude in dieser Karte nicht gekennzeichnet ist, kann es sich um ein Schutzobjekt handeln.

Masstab 1:1000  
0 10 20 30m  
Zentrum: [2695433.07,1266963.49]

# Werden Sie Burgfräulein oder Burgherr

## **Die Burgtrotte Hettlingen steht zum Verkauf**

*Eine mittelalterliche Burg erhob sich an der Stelle, wo heute die Burgtrotte in Hettlingen steht. Sie gehörte den 1241 erstmals erwähnten Herren von Hettlingen und wechselte danach mehrfach die Hand. Ein Wassergraben umfing die Burg, der Zugang erfolgte über eine steinerne Brücke, ein mehrgeschossiger Fachwerkvorbau bildete das Tor. Um einen festen Wohnturm zog sich eine dicke Mauer. 1752 liess Salomon Bodmer aus Wülflingen den Wohnturm abbrechen und an dessen Stelle eine Trotte errichten, die der Herstellung und Lagerung des hauseigenen Weins und Mosts diente. Im 19. Jahrhundert diente die Umfassungsmauer als Steindepot, bis sie 1880 vollständig abgetragen wurde. Ein letzter Abschnitt des Wassergrabens wurde bei der Korrektur des Dorfbachs um 1920 trockengelegt. Erst gehörte die Burgtrotte der Familie von Martin Farner, FDP-Kantonsrat und Oberstammer Gemeindepräsident. Er wollte erst selbst Wohnungen einbauen, kam aber wieder davon ab und schrieb die Trotte zum Verkauf aus. «Es sollte etwas Gutes entstehen, und das wird es jetzt auch», sagte er. 2015 wurde Silvia Zindel neue Besitzerin und wurde zum «Burgfräulein» geadelt.*

*Entstehen sollte eine private Mehrzweckanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollte, etwa für Mittagstisch, Musikunterricht oder Familienanlässe.*

*Die Umbauarbeiten starteten im Winter und im Sommer 2016 konnte die Trotte erstmals in neuer «Funktion» eröffnet werden. Im Erdgeschoss realisierte man einen Zugangsbereich mit Bistro, eine kleine Küche sowie WC-Anlagen. Im Obergeschoss entstanden ein Saal mittlerer Grösse, ein WC sowie Garderoben.*

*Die Idee war, in den neuen Räumlichkeiten, Kurse wie beispielsweise Pilates, Yoga etc. anzubieten. Räume, die für Vorstandssitzungen, Generalversammlungen oder Firmenanlässe offenstanden, waren in der Gemeinde Mangelware.*

*Der für den Umbau zuständige Architekt, Kaspar Zwicky, hat bewusst das bestehende Gebäude in seinem ursprünglichen Zustand belassen. Das Mauerwerk, die Riegelwände und das Holzwerk waren grösstenteils gut erhalten. Das Dach bestand aus historischen, teils vermörtelten Tonziegeln. Auffällig war, dass die drei Riegelwände durch kleine Dreiecksöffnungen durchbrochen waren. Sie dienten dazu, das Innere zu durchlüften. Diese Luken mussten erhalten bleiben.*

*Die neue Besitzerin hatte viel Herzblut in dieses «stattliche Gebäude» gesteckt und verschiedene Nutzungsarten ausprobiert. Nun möchte sie sich neu orientieren und gibt den Adelstitel gerne einem neuen Liebhaber ehrwürdiger Liegenschaften weiter.*

Quelle: Der Landbote 23. Oktober 2015

## **Haben Sie noch Visionen?**

### **Möchten Sie etwas bewegen?**

Verspüren Sie Lust, nochmals etwas ganz Neues auf die Beine zu stellen? Können Sie sich vorstellen, in Hettlingen ein Begegnungsort der besonderen Art zu gestalten und zu betreuen.

Vielleicht wollen Sie vorhandene Ideen weiterentwickeln und ein Seminar- und Kurshaus mit Bistro eröffnen? Oder ein generationenübergreifendes Projekt mit KiTa, Mittagstisch und Seniorentreff realisieren? Oder eine Kultur- und Kunststätte in alten Gemäuern gründen? Es bietet sich an, diese Räumlichkeiten wieder einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Grundsätzlich sind Ihnen keine Grenzen gesetzt – nur bauliche, da das Objekt unter Denkmalschutz steht. Aber der Aus-/Umbau im Jahr 2015/16 hat gute Grundsteine gelegt.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses Haus im alten Dorfkern von Hettlingen und helfen Ihnen, Ihren Visionen ein Gesicht zu geben. Seien Sie mutig! Wir würden uns freuen, Sie als neues Burgfräulein/neuen Burgherrn zu «adeln».





# Gebäude, Neubau

## Wichtigste Merkmale

- Grundstück mit 798 m<sup>2</sup>
- Kubatur: 1080 m<sup>3</sup>
- Baujahr Trotte: 1760
- gut besonntes Grundstück
- sehr zentral gelegen
- steuergünstige Gemeinde
- Nutzfläche warm: 199.80 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche kalt: 101.40 m<sup>2</sup>
- Total Fläche: 301.2 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche aussen: ca. 45 m<sup>2</sup>

## Bauweise / Ausbau

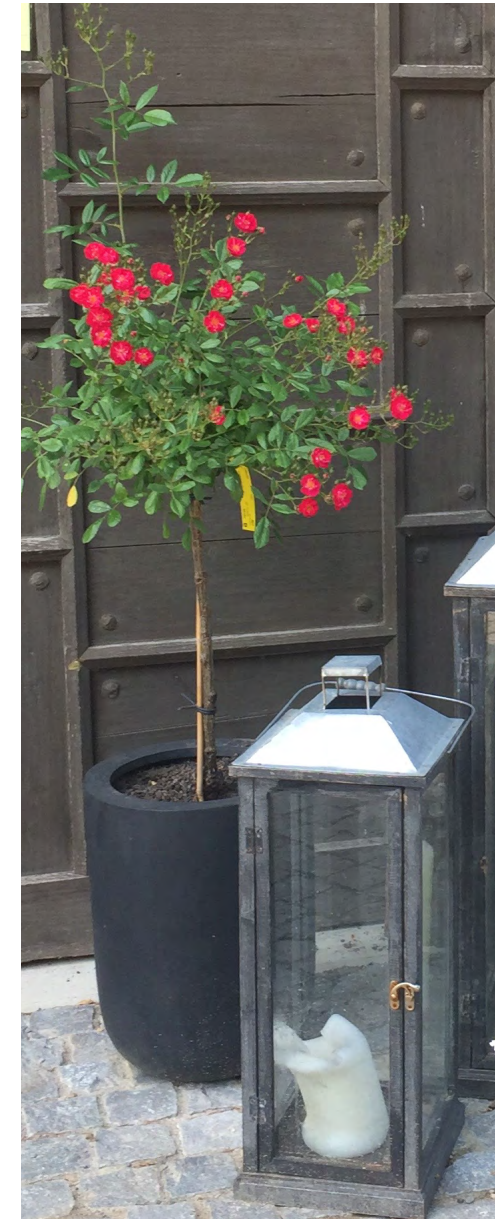
- Riegelfassade mit Mauerwerk
- Satteldach: vermörtelte Tonziegel
- Heizung: Luft-Wärmepumpe

## Neubau/Umbau 2015/16

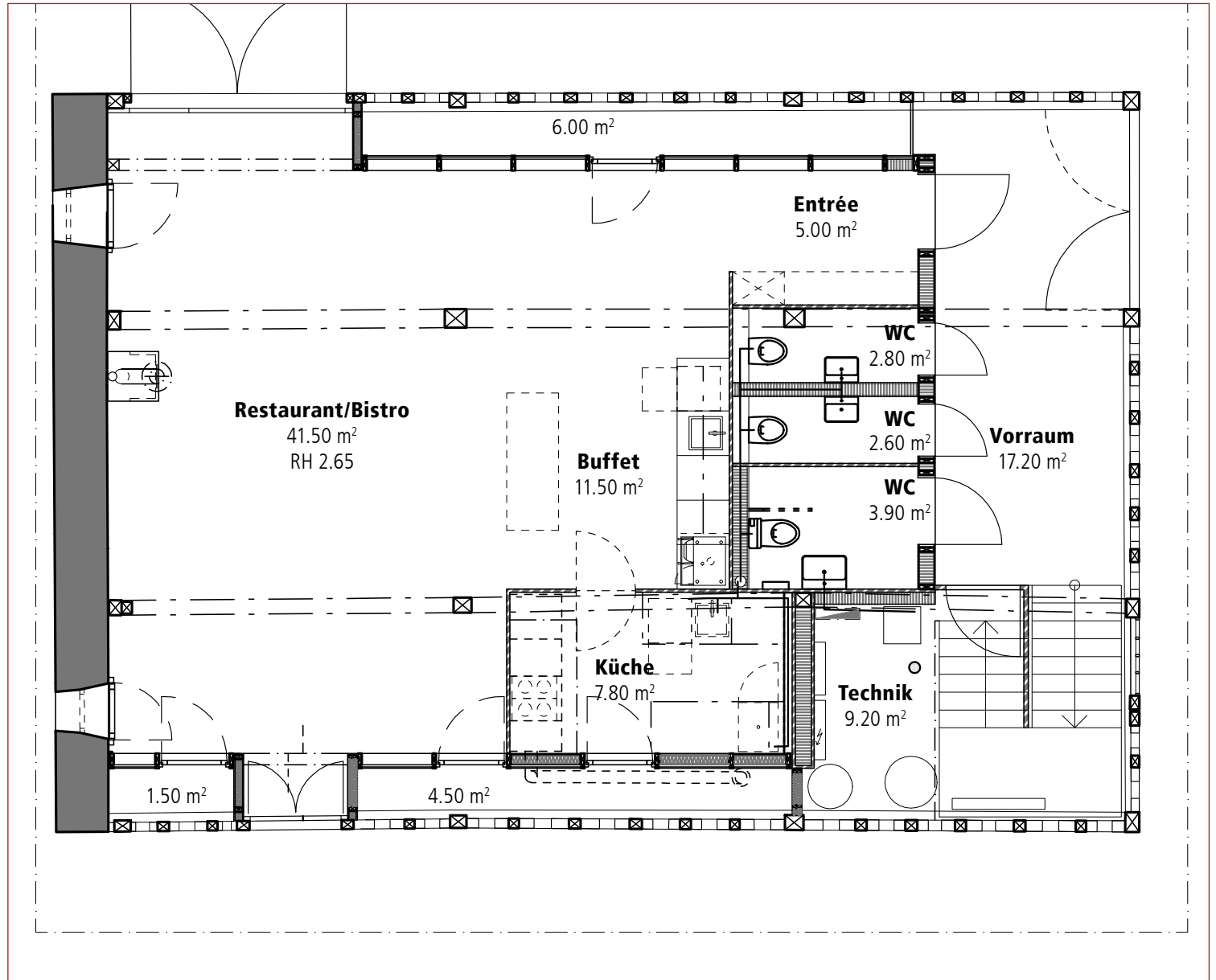
- Architekt: Zwicky & Co, Winterthur
- Baumeisterarbeiten: Blatter AG, Seuzach
- Innenausbau: Kubus mit Holz und Glas, Zehnder Holz und Bau AG, Winterthur
- Treppen, Langegg Treppenbau, Wil
- Haustechnik, Rellstab Haustechnik AG, Seuzach
- Schreinerarbeiten, Senn Innenausbau, Hettlingen
- Gartengestaltung, Rüegg AG, Hettlingen

## Erneuerung Gastroküche 2021

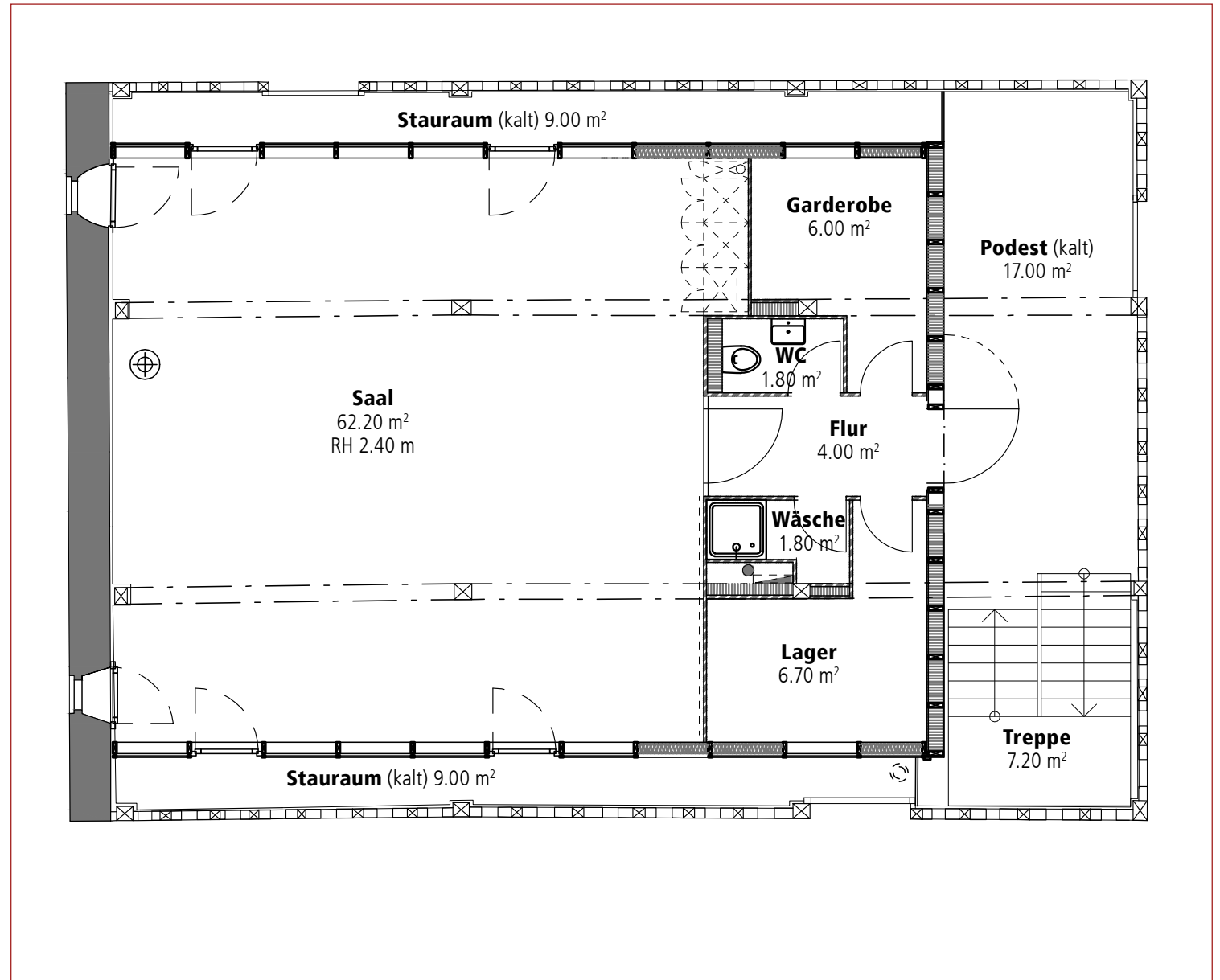
- Kühlzelle, Wemo-Geräte AG, Schlatt
- Gastroküche, Ultrasa AG, Rickenbach ZH
- Lüftungsanlage, airba ag, Winterthur



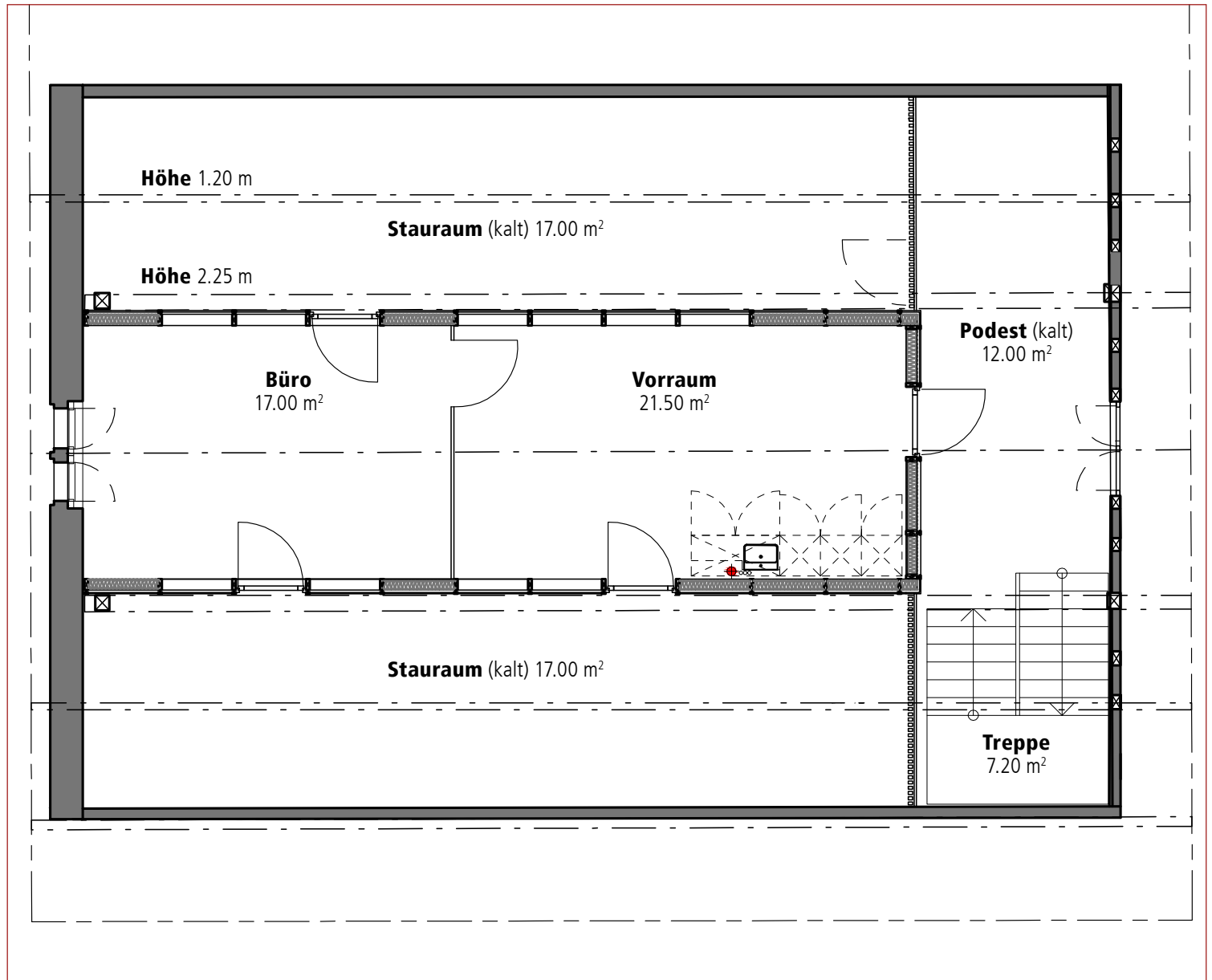
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss

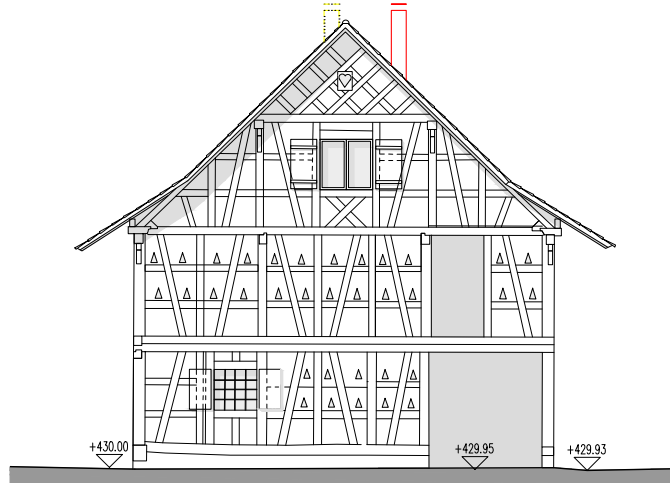


# Grundriss Dachgeschoss

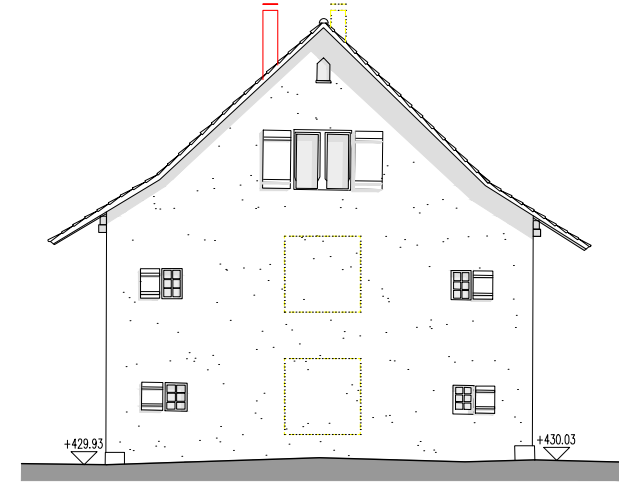


# Ansichten

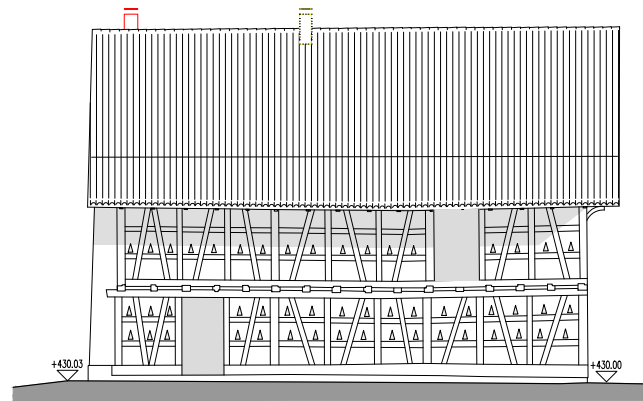
**Ansicht Nord Ost**



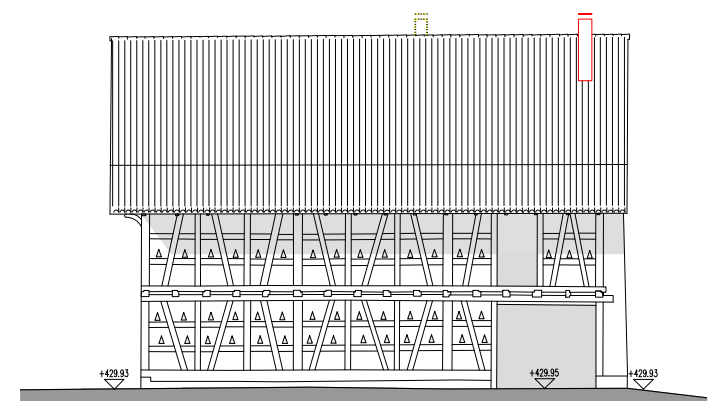
**Ansicht Süd West**



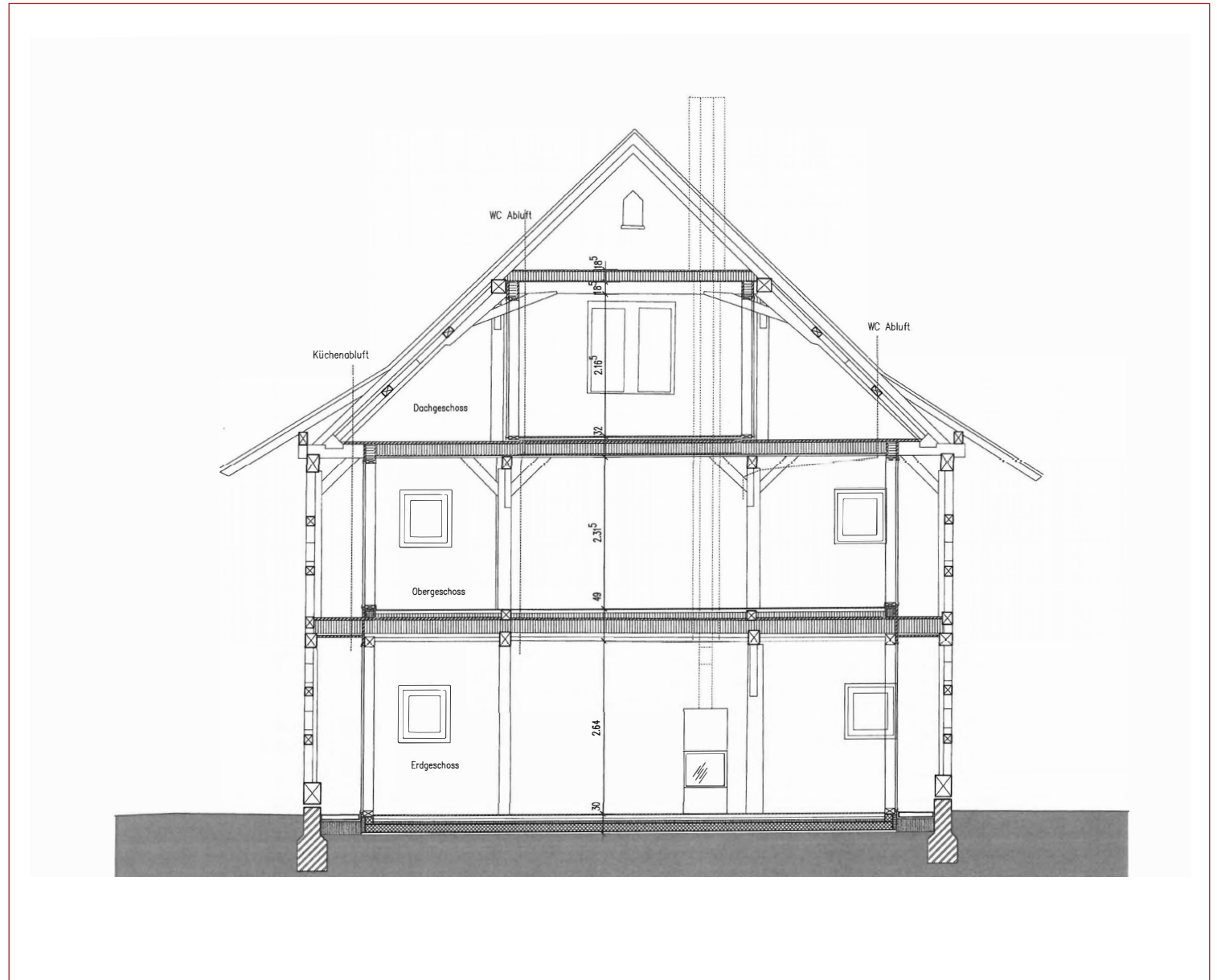
**Ansicht Süd Ost**



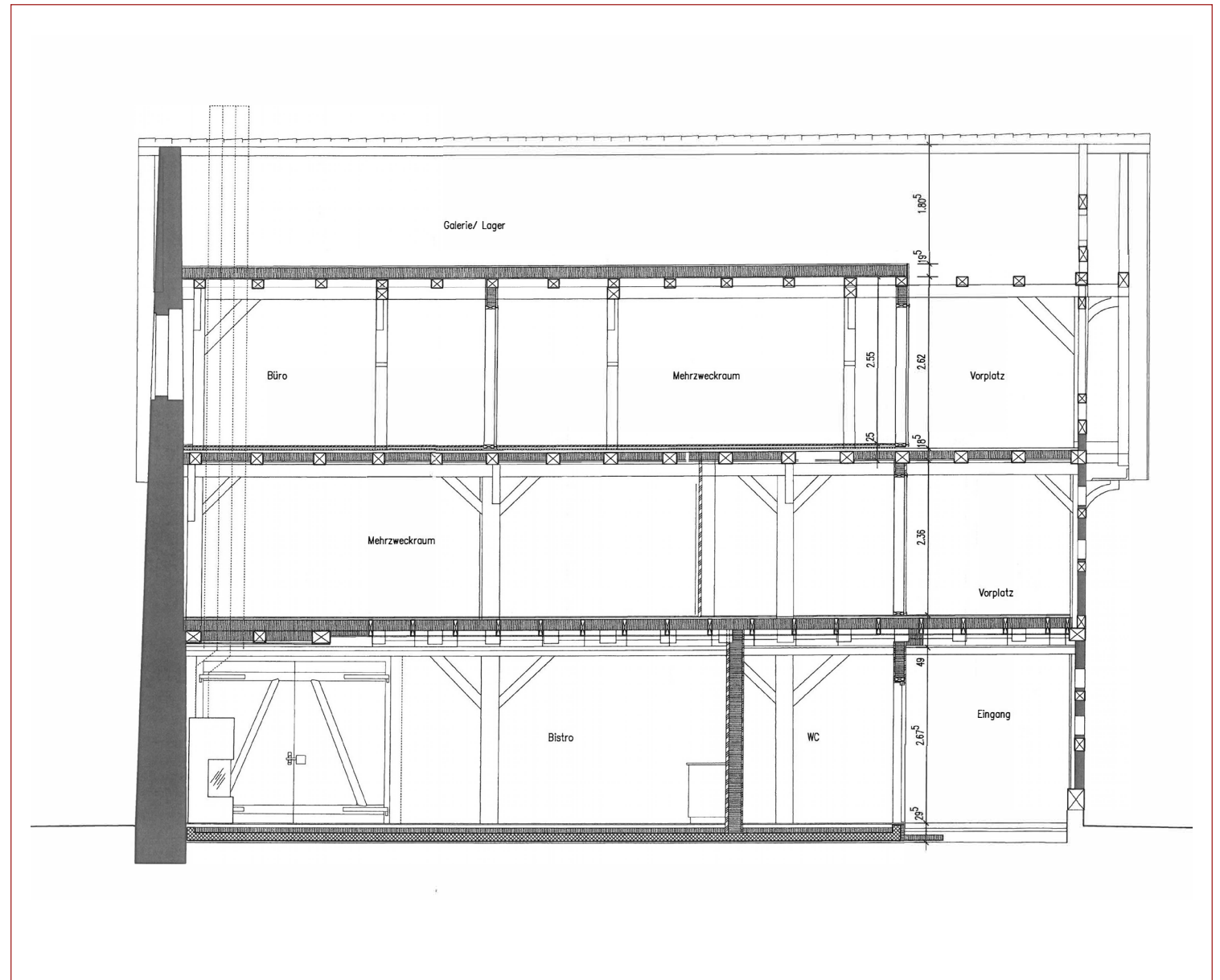
**Ansicht Nord West**



# Schnitt quer



# Schnitt längs



# Impressionen Aussenansichten





# Impressionen Aussenansichten Gastrobetrieb



# Impressionen Gastrobetrieb

## Erdgeschoss

- Vorraum
- WC-Anlagen
- Entrée
- grosser Raum/Bistro
- Ausgang zum Garten
- Gastroküche
- Technik



# Impressionen Gastrobetrieb



# Impressionen Begegnungsräume

## Obergeschoss

- Podest
- Flur
- WC
- Garderobe
- Saal/Begegnungsraum
- Lager
- Wäsche

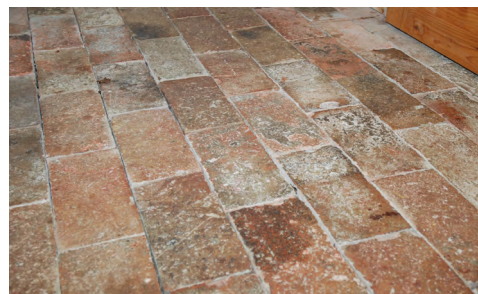


## Dachgeschoss

- Podest
- Stauraum kalt
- Vorraum
- Büro



# Impressionen Details



# Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

## AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID		
Hettlingen	713	CH37347762982	1/3	
<b>Grundstückbeschreibung</b>				
Fläche	Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2	Datum	Beleg
				Mutation
	7	98		
	1	48		
	1	48		
	1	00		
	5	50		
<b>Eigentum</b>				
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg
				Bemerkungen
<b>Anmerkungen</b>				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung gemäss § 132 LG			CH2237-0000-0007-04655	

Grundbuch	Blatt	EGRID		
Hettlingen	713	CH37347762982	2/3	
<b>Anmerkungen</b>				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Auflagen betreffend baulichen Änderungen/Unterhaltsarbeiten sowie Verbot zum Abbruch und Aufhebungs- bzw. Veränderungsverbot der subventionierten Vorkahrungen ohne Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich	16.01.2019		4 CH2237-0000-0008-29461	
<b>Vormerkungen</b>				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				
<b>Dienstbarkeiten</b>				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			
<b>Grundlasten</b>				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			
<b>Grundpfandrechte</b>				
	Pfandsomme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum
				Beleg
				EREID
				Bemerkungen

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

**Policen-Nr.** 199'477  
**Gemeinde/Quartier** Hettlingen  
**Grundstück-Nr.** 221.1762

8. Januar 2023

## Übersicht Versicherungspolice

**Versicherungssumme Total CHF**

**1'433'171**

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Hettlingen	221-00234	Bachweg 11 8442 Hettlingen 3305, Trotthaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1680 Schätzung vom 03.02.2017 Schätzgrund: Umbau	1'080	126'829	1'433'171

# Ablauf Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung. Die Besichtigungen werden nach Absprache durchgeführt.

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis nach Absprache**

### **Das Kaufangebot**

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 50'000.00 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.

### **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.

# Ihre persönlichen Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

