

# Zu verkaufen: charmantes, schmuckes 5½ Zimmer-Bauernhaus, mit Ökonomiegebäude und Stall, am Dorfrand, unverbaubare Lage, im Gern 4, 8457 Humlikon

## Familiäres Wohnen auf dem Land

Humlikon liegt im Zürcher Weinland zwischen Winterthur und Schaffhausen. Das Dorf gehört zur Gemeinde Andelfingen. Humlikon bietet eine ruhige und ländliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Das Dorf ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

## Das Objekt

Der ehemalige Bauernhof mit Stall und Ökonomiegebäude liegt in einer grünen und friedlichen Umgebung. Das Wohnhaus wurde 2010 vollumfänglich renoviert und dem heutigen Standard angepasst. Es umfasst 5½ Zimmer mit einer Wohnfläche von 127.50 m<sup>2</sup> und weist eine solide Bausubstanz auf.

Die grosse Scheune mit Stall birgt viel Nutzungspotential. Das Grundstück ist gut zugänglich und grenzt an Landwirtschaftsland.

## Das Raumprogramm

Der Eingang befindet sich im Westen des schmucken Hauses. Sie gehen den Flur entlang und gelangen in den hellen, offenen Wohn-/Essbereich. Ein schöner Kachelofen mit «Chüschtl» bringt Ihnen im Winter eine wohlige Wärme. Die Küche mit einer zusätzlichen Sitzecke ist praktisch und mit den üblichen Gerätschaften ausgestattet. Die Nasszelle mit WC, Lavabo, Dusche und Waschturm ist ebenfalls im Erdgeschoss zu finden.

Im Obergeschoss warten drei Zimmer auf neue Bewohner. Im hellen Bad mit WC, Duschkabine und Lavabo begrüsst Sie am Morgen die Sonne durch das grosse Dachflächenfenster.

Ein Naturkeller mit Lichtschacht bietet Ihnen Platz für Vorräte und rund ums Haus ist viel Raum für «Kind, Hund und Auto»!

Hier kann sich eine Familie oder ein Paar ausbreiten und wohl fühlen!

Gerne zeigen wir Ihnen Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienerwerber mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Humlikon Gde. Andelfingen ZH

Humlikon liegt im Zürcher Weinland zwischen Schaffhausen und Winterthur.

## Geschichte

Das erste Zeugnis der Existenz von Humlikon ist 63 Jahre älter als der Bundesbrief von 1291: Am 12. Juli 1228 wird der Mönch Konrad von Humlincon in einer Urkunde erwähnt.

1832 beschlossen die Humliker den Bau eines Schulhauses, das wegen Holzfrass und Mauer-schwamm schon nach 5 Jahren abgebrochen werden musste. Der darauffolgende Neubau wurde 1837 eingeweiht und diente als Schulhaus bis zur Errichtung des neuen Schulhauses im Gügi 1975.

Lange Zeit gehörte Humlikon zur politischen Gemeinde Andelfingen, dann zu Adlikon. 1852 wurde im Dorf angeregt, sich als eigene politische Gemeinde selbständig zu machen. Erst 20 Jahre später kam es schliesslich durch eine Volksabstimmung dazu und am 6. Mai 1872 konnten die Humliker ihre ersten Gemeindebehörden wählen.

Am 28. November 2021 hat sich die Stimmbewölkerung von Andelfingen, Humlikon und Adlikon erneut zu einer Fusion ausgesprochen. Seit 2023 gehört Humlikon politisch wieder zu Andelfingen.

## Bildung

Mit der Fusion der politischen Gemeinden haben sich auch die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Alle Schülerinnen und Schüler werden seit August 2025 in den Schulhäusern in Andelfingen und Kleinandelfingen unterrichtet. Die Sekundarschule befindet sich ebenfalls in Andelfingen. Der Schulweg wird mit dem Schulbus oder per Velo bestritten.

## Freizeit

In der Gemeinde Humlikon gibt es einige wenige aktive Dorfvereine. Das Männerturnen, das Frauenturnen, die Pro Senectute, den Schützenverein und für die jüngeren Bewohner den Verein Bikepark. Auf der grossen Reitsportanlage im Morgen können Sie Ihrem Hobby, dem Reiten, frönen oder Sie verbessern im nahegelegenen Golfclub Goldenberg Ihr Handicap.

Auch die Natur bietet einige Highlights. Steigen Sie auf Ihr Bike und erkunden Sie das schöne Weinland.

Quelle: [www.humlikon.ch](http://www.humlikon.ch)

## Entfernungen:

Kindergarten/Primarschule:	3.5 km
Oberstufe in Andelfingen:	3.9 km
Einkaufen Andelfingen:	3.0 km
Einkaufen Henggart:	1.7 km
Postautohaltestelle:	280 m
Bahnhof Andelfingen:	2.7 km
Bahnhof Henggart:	1.8 km

## Autobahn-Anschluss A4 (Henggart):

· Winterthur:	12.5 km
· Schaffhausen:	21.4 km
· Flughafen:	23.0 km
· Zürich:	34.5 km

## Anschlüsse:

### Fahrzeit mit dem Postauto nach:

· Andelfingen:	4 min
· Henggart:	5 min

### Fahrzeit mit ÖV nach:

· Schaffhausen:	24 min
· Winterthur HB:	31 min
· Flughafen:	43 min
· Zürich HB:	50 min

## Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz o. Kirche	117 %
Ref. Kirche	12 %
Röm.Kath. Kirche	14 %





# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Grundstück 1405 m<sup>2</sup>
- **Kernzone**
- Baujahr 1865
- Umbau 2010
- gut besonntes Grundstück, am Dorfrand angrenzend an Landwirtschaftsland

## Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Türen: Holz
- Fenster: Holz, Isolierverglasung
- Heizung: Kachelofen
- Sonnenschutz: Fensterläden
- Bodenbeläge Wohnen: Parkett
- Bodenbeläge Nasszellen/Küche/Flur: Keramikplatten
- Aussendämmung Bereich EG/UG
- Innen- wie Aussendämmung DG

## Erdgeschoss

- Entrée/Garderobe
- direkter Zugang zur Scheune
- Flur für Beheizung Kachelofen
- Küche
  - Fronten Holz
  - Ablage Stein
  - Glaskeramikerherd
  - Dampfzug
  - Backofen
  - Kühlschrank
  - Geschirrspüler
  - Essecke
  - Fenster gegen Süden
- Wohnen/Essen geöffnet
  - Kachelofen
  - Ausgang gegen Süden
- Nasszelle
  - WC, Dusche, Lavabo
  - Waschturm (WM/Tumbler)

## Obergeschoss

- Vorplatz
- 3 Zimmer
- Nasszelle
  - WC, Dusche, Lavabo mit Unterbau
  - grosses Dachflächenfenster
- Schlupf

## Garten/Sitzplatz

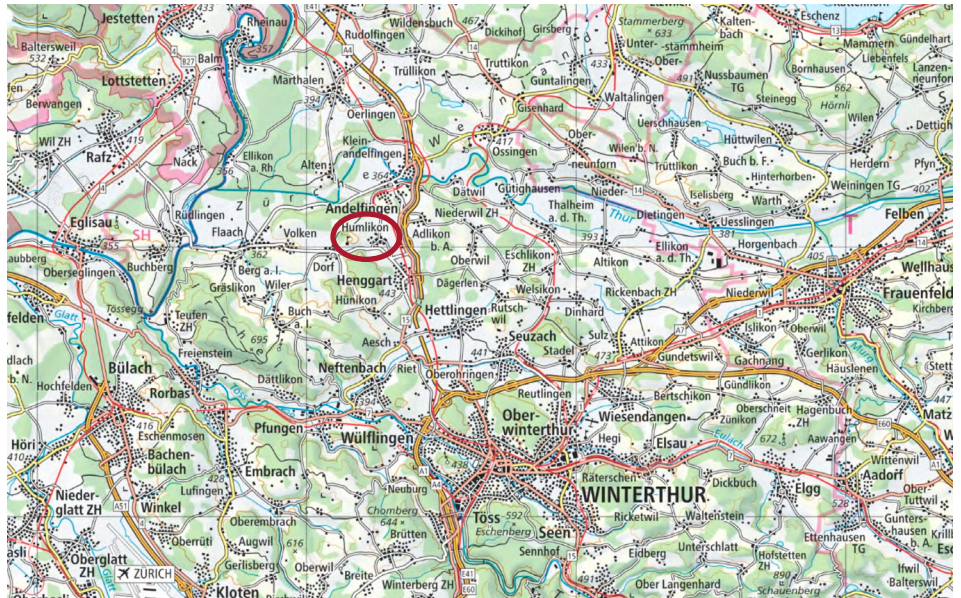
- je 1 Sitzplatz gegen Westen und Süden

## Ökonomie

- Scheune
- Stall
- Schopf

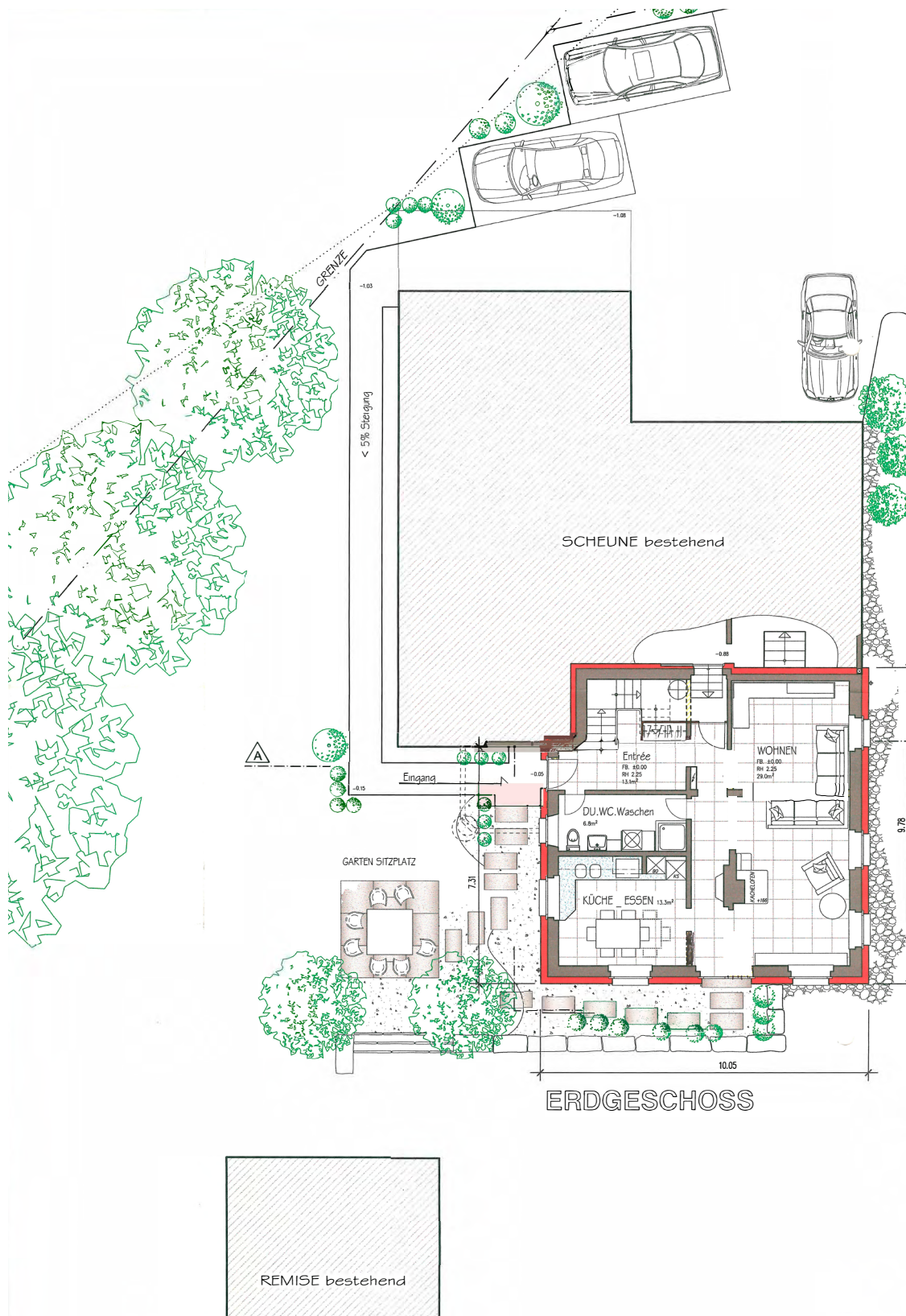
## Untergeschoss

- Keller
- Vorratsraum (Naturkeller)





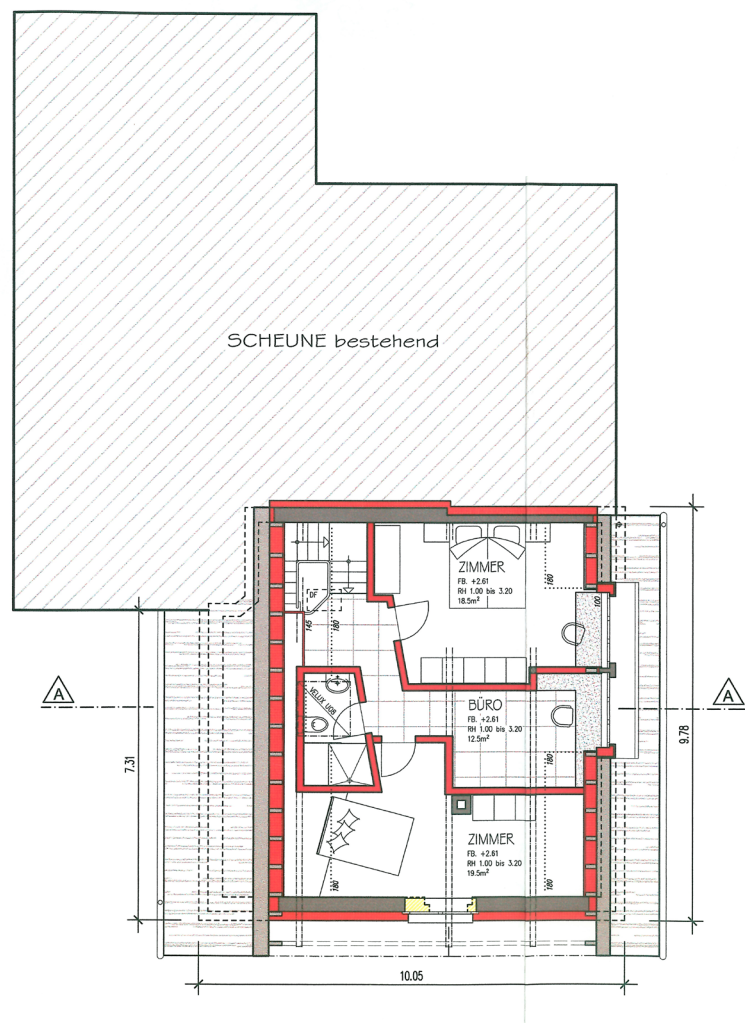
# Grundriss Erdgeschoss



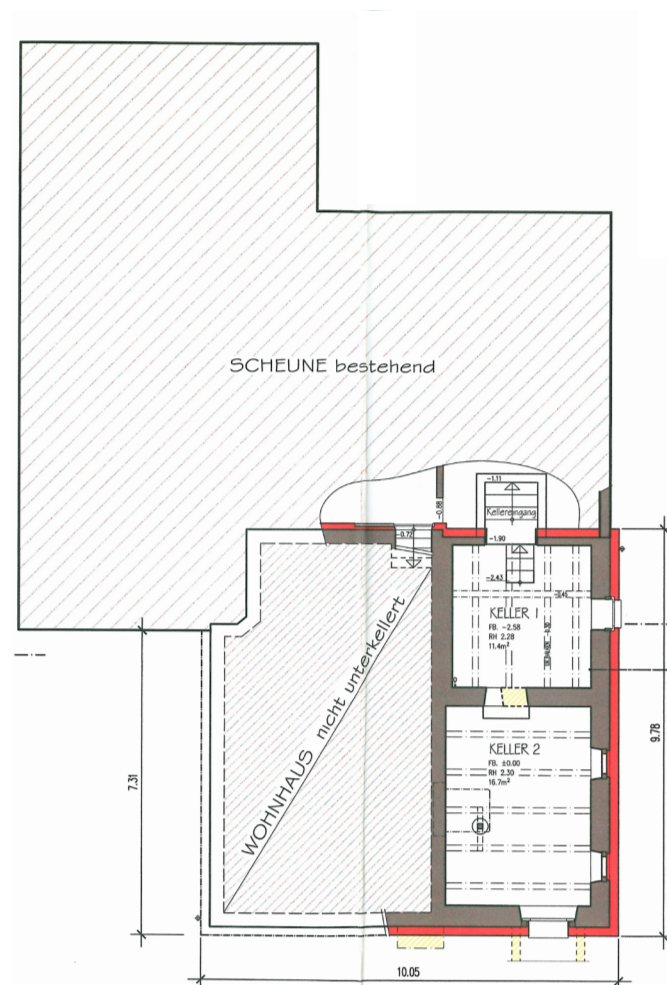
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.



# Grundriss Dachgeschoss

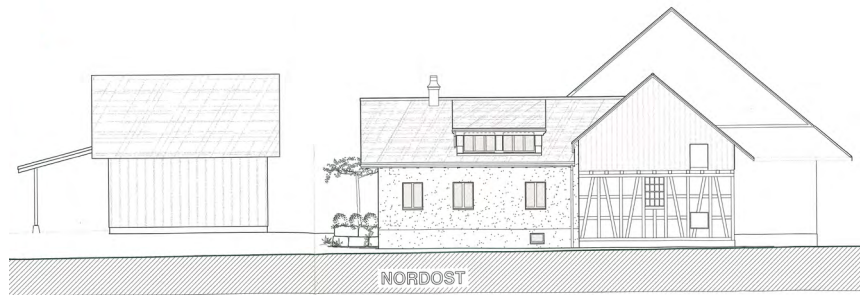


## Grundriss Untergeschoss





# Ansichten



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

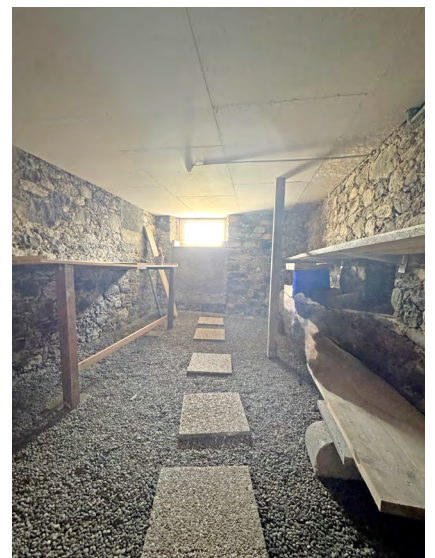


## Impressionen





## Impressionen





## Impressionen Ökonomie/Aussenflächen





# Lageplan



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Andelfingen	51477	CH587000517769	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	14	05	Kataster HU1384, Plan 212, Gispert	04.01.2023		Bestandesänderung
	2	45	Gesamtfläche			
		51	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 29103005, Im Gern 4			
			Gebäude Landwirtschaft, Nr. 29103009			
	2	96	Bodenbedeckung			
		3	Gebäude			
	5	91	Strasse, Weg			
	5	15	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer		Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Humlikon	12.12.1944	HU6	CH9368-0000-0001-28768	4

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Andelfingen	51477	CH587000517769	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Dem BGGB nicht unterstellt	03.09.2009	HU35	CH9368-0000-0001-58468	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht längs der südlichen Grenze zulasten Blatt 51475, Kataster HU1383, EGRID CH575177700087, Andelfingen	08.02.1943	HU1	CH9368-0000-0001-81363	1
Recht	Grunddienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kanalisationsleitung zulasten Blatt 51461, Kataster HU1382, EGRID CH467700517083, Andelfingen Blatt 51464, Kataster HU1385, EGRID CH590077705187, Andelfingen	25.11.2010	HU50	CH9368-0000-0001-81262	3

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
	keine			



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
<b>Andelfingen</b>	<b>51477</b>	<b>CH587000517769</b>	

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger		Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH9368-0000-0001-81363 geht nach: Grundpfandrecht CH9368-0000-0001-81464	26.02.1999	HU8	CH9368-0000-0001-81363 CH9368-0000-0001-81464
2	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	18.12.2009	HU63	CH9368-0000-0001-81464
3	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH9368-0000-0001-81262 geht nach: Grundpfandrecht CH9368-0000-0001-81464	09.09.2011	HU21	CH9368-0000-0001-81262 CH9368-0000-0001-81464
4	Änderung	17.05.2016	HU12	CH9368-0000-0001-28768

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/4
<b>Andelfingen</b>	<b>51477</b>	<b>CH587000517769</b>	

## Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug 2025/457
Erstellungszeitpunkt	25.08.2025, 10.46 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



**GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN**

Urs Schaltegger, Notar

# Gebäudeversicherung



GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

**P.P.** CH-8050 Zürich **Post CHAG**  
**A-PRIORITY**

SICHERN & VERSICHERN

**Policen-Nr.** 276'104  
**Gemeinde/Quartier** Humlikon  
**Grundstück-Nr.** 291.HU1384

14. Februar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

### Versicherungssumme Total CHF

**941'609**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Humlikon	291-03005	Im Gem 4 8457 Humlikon 3132, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1865 Schätzung vom 25.07.2012 Schätzgrund: Umbau	1'445	77'078	917'229
Humlikon	291-03009	Im Gem 4.1 8457 Humlikon 3333, Schopf, Zeitwert Erstellungsjahr: 1943 Schätzung vom 30.09.2016 Schätzgrund: Überprüfung GVZ	250	2'049	24'380



## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: Bauernhaus mit Ökonomiegebäude  
5½ Zimmer

Adresse: Im Gern 4  
8457 Humlikon

Kataster-Nr.: HU1384  
Grundstück: 1405 m<sup>2</sup>

### Wohnhaus mit Scheune

Vers.Nr.: 291-03005  
Baujahr: 1865  
Kubatur GV: 1'445 m<sup>3</sup>  
GV-Neuwert CHF: 917'229.00

### Schopf

Vers.Nr.: 291-03009  
Baujahr: 1943  
Kubatur GV: 250 m<sup>3</sup>  
GV-Neuwert CHF: 24'380.00

### Raumaufteilung / Flächen

#### **Erdgeschoss:**

Entrée/Garderobe: 13.10 m<sup>2</sup>  
Kellerabgang:  
Flur: 9.00 m<sup>2</sup>  
Küche: 13.30 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: 29.00 m<sup>2</sup>  
Nasszelle: 6.80 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz gegen Westen:  
Sitzplatz gegen Süden:

#### **Obergeschoss:**

Vorplatz:  
Nasszelle: 5.80 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 18.50 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 12.50 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 19.50 m<sup>2</sup>

#### **Untergeschoss:**

Keller: 11.40 m<sup>2</sup>  
Vorratsraum (Naturkeller): 16.70 m<sup>2</sup>

### Ökonomieteil/Aussenflächen:

Aussenparkplätze:  
Scheune/Stall:  
Schopf:

#### **Wohnfläche:**

Keller: 28.10 m<sup>2</sup>

#### **Total:**

**155.60 m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis VB CHF: auf Anfrage**



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis auf Anfrage**

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 40'000.00 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 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**

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.