

zu verkaufen: charmantes Liebhaberobjekt, einseitig angebaut 6½ Zimmer, viel Holz, viel Wärme, im alten Dorfkern, bei der Linde 6, 8475 Ossingen

Lebensqualität im Zürcher Weinland

Die Gemeinde Ossingen liegt idyllisch im Zürcher Weinland – eingebettet in sanfte Hügel, weite Felder und gepflegte Rebberge. Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für Ruhe, Natur und ein starkes Gemeinschaftsgefühl, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Historisches Bijou

Mitten im idyllischen Dorfkern von Ossingen steht dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1780 – ein wahres Liebhaberobjekt für Menschen, die Geschichte, Authentizität und Wärme schätzen. Die Liegenschaft wurde behutsam und mit viel Respekt vor der histo-

rischen Substanz renoviert. Dabei wurden die wunderschönen alten Riemenböden sowie die markanten Holzbalken bewusst freigelegt und hervorgehoben. Sie verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren, warmen Charakter und schaffen eine Atmosphäre, wie sie nur echte Altbauten bieten können.

Raumprogramm

Erdgeschoss

- traditionelle Küche mit Original-Holzofen-Herd und Steingut-Waschbecken
- gemütliches Esszimmer mit einem prachtvollen Kachelofen
- Waschküche
- Scheune/Werkstatt/Lager

Obergeschoss

- vier vielseitig nutzbare Zimmer
- modern ausgestattetes Badezimmer
- helles, grosszügiges Wohnzimmer mit Treppenabgang in den Hof

Ein Zuhause mit Seele

Durch die sorgfältige Erhaltung des Holzbaus besitzt das Haus eine natürliche Wärme und Ausstrahlung, die man beim Betreten sofort spürt. Dieses Objekt ist kein Neubau von der Stange – es ist ein Stück Dorfgeschichte, das auf neue Bewohner wartet, die seinen Charakter schätzen und weiterleben lassen.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilenbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Ossingen ZH

Ossingen heute

Ossingen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Kantons Zürich. Die Gemeinde liegt vier Kilometer nordöstlich von Kleinandelfingen, Richtung Unterstammheim. Ossingen hat sich zur bevorzugten Wohngemeinde mit umfassender Infrastruktur und beispielhaft geschützter Landschaft an Husermersee und Thur entwickelt. Die weitgehend erhalten gebliebene bäuerliche Bausubstanz aus dem 17. bis 19. Jahrhundert wird in schonender Weise für Wohnzwecke und Gewerbe umgenutzt.

Auch als Gemeinde von mittlerer Grösse und Einwohnerzahl (1700) hat Ossingen viel zu bieten. Umgeben von Naherholungsgebieten, wie dem Husermersee, der Thur oder den Rebbergen, aber doch in Reichweite der Städte.

Ossingen ist optimal gelegen und verfügt über eine bestens ausgebaute Infrastruktur. In gut 15 Minuten erreicht man die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich. Ausserdem finden sich Schulen, Ärzte, Gewerbeflächen, eine Vielzahl Vereine, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder Übernachtungsmöglichkeiten direkt im Dorf. Somit bieten wir den idealen Standort für Gewerbetreibende, Berufstätige sowie Familien.

Kultur

Eines der Hauptanliegen des Gemeindevereins Ossingen ist es, Kultur ins Dorf zu bringen. Dazu gehören die diversen Angebote wie Kabarett, Irish Music oder Volksmusik aus aller Welt in unserem gemütlichen Kulturlokal Herminenkeller. Hinzu kommen der jährliche Banumgang, das Kerzenziehen, die Adventfester und die Freilichtaufführung des Theaters Kanton Zürich in der unvergleichlichen Atmosphäre in Hausen. Nicht zu vergessen sind natürlich der Samichlaus und Schmutzli aus dem tiefen Ossinger Wald. Quelle: www.ossingen.ch

Arbeiten in Ossingen

Trotz seiner überschaubaren Grösse verfügt Ossingen über eine lebendige lokale Wirtschaft mit Betrieben aus Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistung. Viele Einwohner pendeln zur Arbeit in die umliegenden Städte, nutzen aber die ruhige Wohnlage und die naturnahe Umgebung als Ausgleich. Auch vor Ort gibt es Beschäftigungsmöglichkeiten in kleinen Gewerbebetrieben und im landwirtschaftlichen Bereich.

Bildung

Die Kinder aus Ossingen besuchen den Kindergarten, die Primarschule sowie die Sekundarschule im eigenen Dorf.

www.ossingen.ch

Entfernungen

Kindergarten/Primarschule:	550 m
Sekundarschule Ossingen:	750 m
Ärztelhaus:	500 m
Tennisplatz Ossingen:	300 m
Einkaufen Ossingen:	170 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	3.3 km

Anschlüsse:

Bahnhof Ossingen:	450 m
Fahrzeit mit der Bahn nach:	
· Andelfingen:	10 min
· Winterthur HB:	37 min
· Schaffhausen:	35 min

Autobahn-Anschluss A4:

· Winterthur:	15 km
· Schaffhausen:	18 km
· Flughafen:	30 km
· Zürich:	40 km

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	113 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	14 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

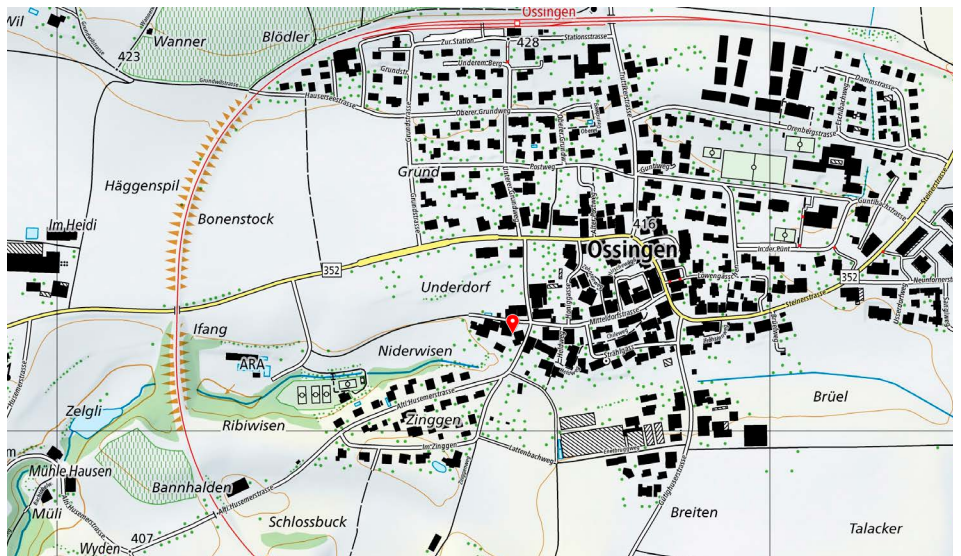
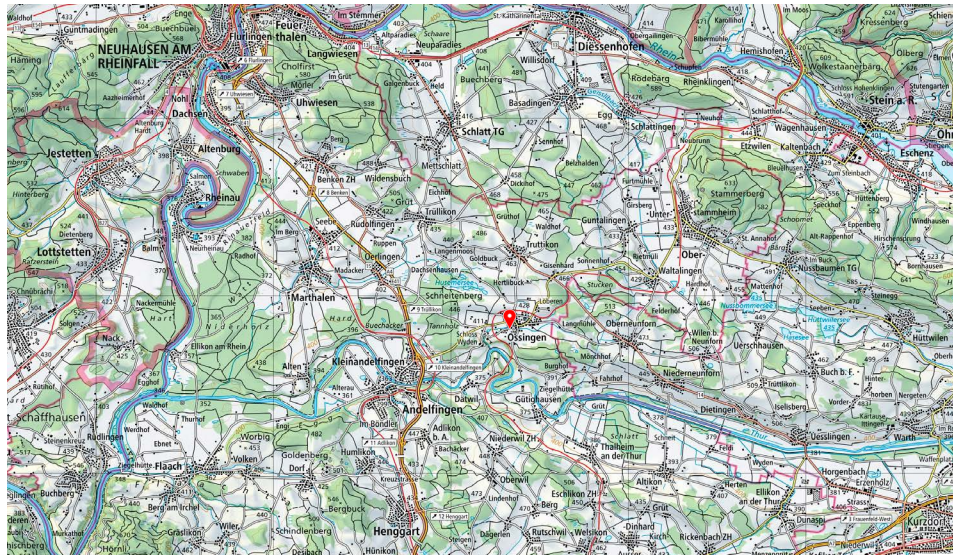
- Kernzone 1
- Grundstücksfläche 400 m²
- Gebäudefläche 163 m²
- Wohnfläche 143 m²
- Nutzfläche 194 m²
- Gartenanlage 122 m²
- Baujahr 1780
- Sanierung ab 2008
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Falzziegel (kontr. umgedeckt 2008)
- Heizung: Luft-Wasser Wärmepumpe (2022)
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Boiler WP (2022)
- Fenster: Original-Holz, Holz-Holz, Kunststoff im EG
- Sonnenschutz: Festerläden Holz
- Elektroinstallationen neu (2014)

Erdgeschoss

- Eingang/Flur
- Esszimmer
 - Kachelofen
 - Boden: Eichenparkett (2021)
 - Holztäfer (Wand und Decke)
- Küche (erweitert) 2014
 - Holz-Herd
 - Steingut-Waschbecken
 - Backofen
 - Glaskeramikherd
 - Dampfzug
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank
- Gäste-WC (2014)
- Treppenaufgang zum Obergeschoss
- Waschküche
- Technik
 - Ausgang zum Garten
- Lager 2
- Werkstatt
- Lager 1(Scheune)
 - Ausgang zum Hausvorplatz



Grundstück, Gebäude und Lage

Obergeschoss

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Bodenbeläge, in allen Zimmern neu oder aufgefrischt (2014)
- Bad (2014)
 - Badewanne
 - WC
 - Lavabo
 - Dusche
 - Holzboden
 - Riegelwand
 - Bollensteinwand
- Wohnen (2014)
 - Parkett Bergahorn
 - Sichtbalken
 - Fensterfläche mit Riegelvorbau
 - Lager
- Aussenaufgang

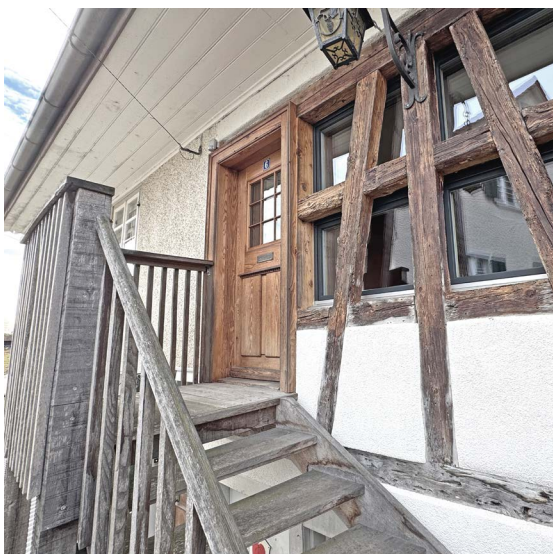


Dachgeschoss

- Boden über OG vollständig isoliert
- nicht ausgebaut
- nicht isoliert, kein Unterdach

Untergeschoss

- teilunterkellert mit Aussenabgang



Ausbaumöglichkeiten

In den drei Wohngeschossen können autonome Wohneinheiten realisiert werden. Erschliessungen wie Wasser, Abwasser und Strom sind in allen Etagen vorhanden.

Grundriss Erdgeschoss



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

Grundriss Obergeschoss



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

Fassaden

Ostfassade

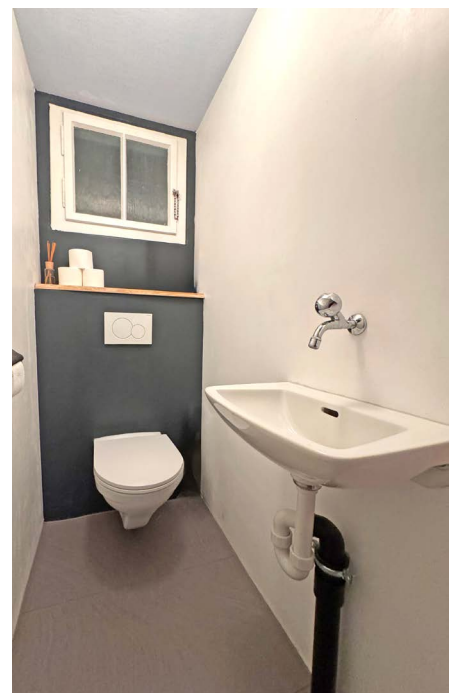
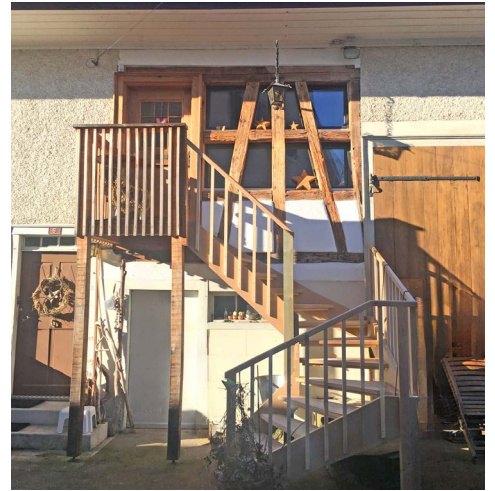


Südfassade



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

Impressionen



Impressionen



Lageplan Wohnhaus



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



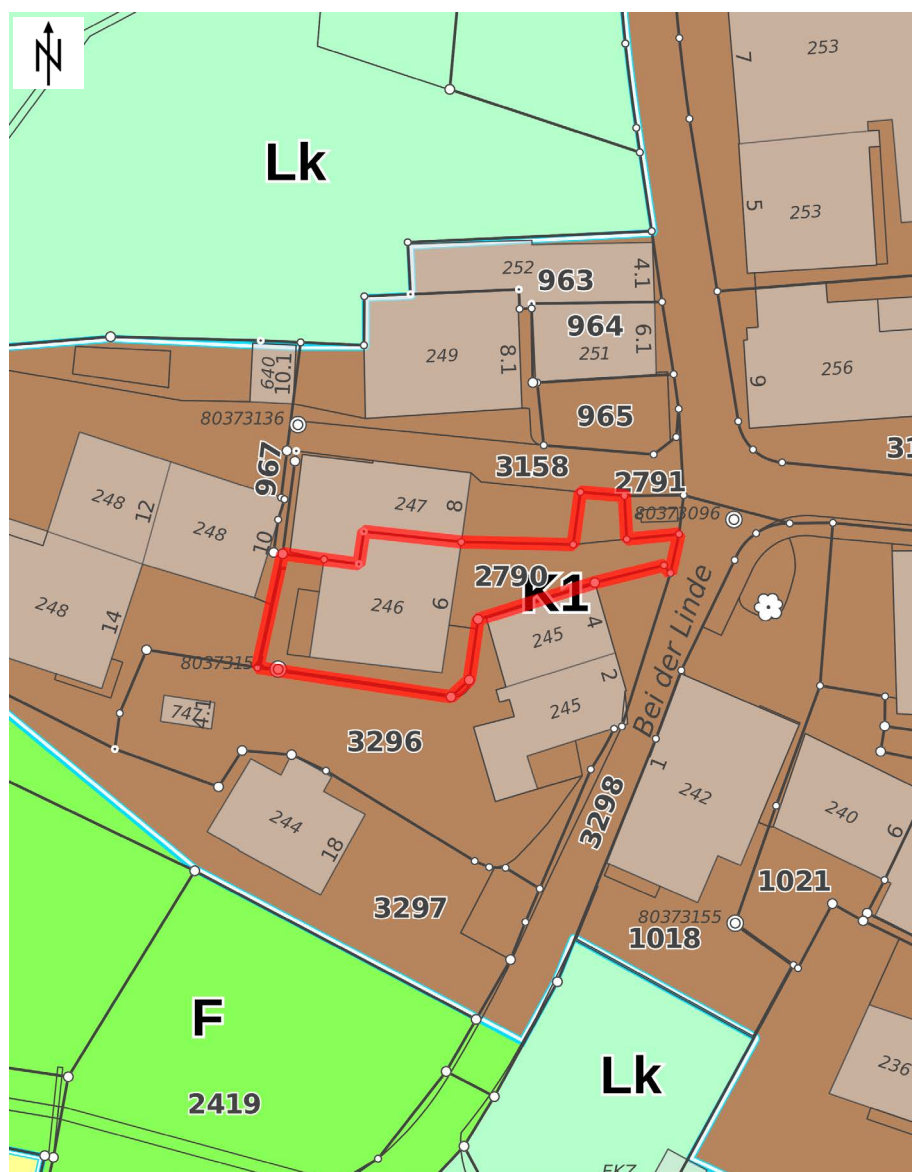
Amtliche Vermessung in Farbe



ÖREB- Plan Wohnhaus



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)
ÖREB-Kataster



Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Ossingen	459	CH532277357362	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Mutation
			Kataster 2790, Plan 41, Underdorf		05.01.2023	Bestandesänderung
	4	00	Gesamtfläche			
	1	63	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 03700246, Bei der Linde 6			
	1	63	Bodenbedeckung			
	1	15	Gebäude			
			befestigte Fläche			
	1	22	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG. Weiteres: nicht öffentlich	23.01.2012	10	CH5738-0000-0004-83567	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Ossingen	459	CH532277357362	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
Recht	Grunddienstbarkeit Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 991, Kataster 3158, EGRID CH343522777664, Ossingen	14.07.1937	18	CH5738-0000-0004-97370
Recht	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht für Abwasser, mit Unterhaltungspflicht zulasten Blatt 991, Kataster 3158, EGRID CH343522777664, Ossingen	30.09.1937	31	CH5738-0000-0004-97471

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			

Gebäudeversicherung Wohnhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 113'484
Gemeinde/Quartier Ossingen
Grundstück-Nr. 037.2790

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

1'021'658

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Ossingen	037-00246	Bei der Linde 6 8475 Ossingen 2032, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 17.03.2022 Schatzgrund: Umbau	1'025	85'854	1'021'658

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Bauernhaus

Adresse: Bei der Linde 6
8475 Ossingen

Wohnhaus

Kataster-Nr.: 2790

Grundstück: 400 m²

Gartenanlage: 122 m²

Baujahr: 1780

Vers.-Nr.: 037-00246

Kubatur GV: 1'025 m³

GV-Neuwert CHF: 1'021'658

Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss:

Eingang/Flur: 6.40 m²

Essen: 18.50 m²

Küche: 22.40 m²

Gäste-WC: 3.40 m²

Waschküche: 10.40 m²

Technik: 15.00 m²

Lager 2: 10.00 m²

Werkstatt: 20.00 m²

Lager 1: 27.00 m²

Obergeschoss:

Flur: 13.10 m²

Zimmer 1: 12.30 m²

Zimmer 2: 12.00 m²

Zimmer 3: 11.60 m²

Zimmer 4: 16.50 m²

Wohnen: 36.50 m²

Bad/WC: 9.00 m²

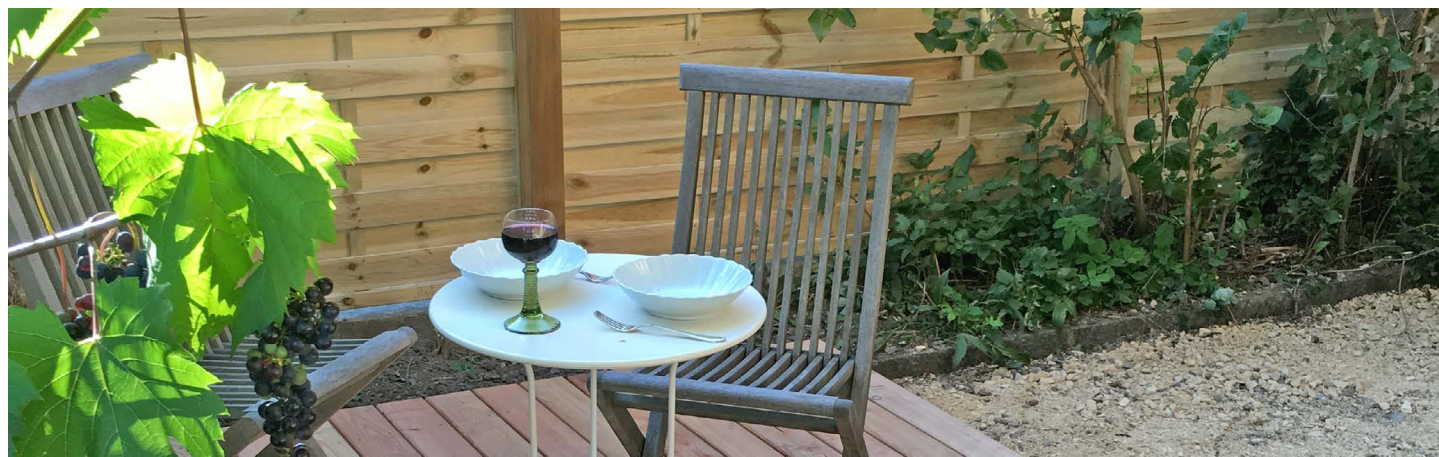
Lager 3: 27.00 m²

Total Wohnfläche: 161.70 m²

Nebenflächen: 109.40 m²

Total Nutzfläche: 271.10 m²

Verkaufspreis CHF: 1'095'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'095'000.00

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 30'000.00 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, 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.