

# zu verkaufen: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in der Kernzone, sonnige Lage, mitten im Dorfzentrum, 4 Wohnungen, an der Landstrasse 16 in 8463 Benken

## Wohnen im schönen Weinland

Benken ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Kantons Zürich. Der 48 Meter hohe Turm der reformierten Kirche prägt das Ortsbild und genauso den Dorfkern, der seit dem Mittelalter in dieser Form besteht.

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.

## Mehrfamilienhaus

An ruhiger, sonniger Lage verkaufen wir eine historische Liegenschaft mit 4 Wohneinheiten. Die Liegenschaft wurde vor einigen Jahren kernsaniert, der Dachstock neu aufgebaut. Der Eingangsbereich mit dem altehrwürdigen Treppenhaus ist geräumig und verbindet die Wohnungen sowie die Kellerabteile und die Waschküche.

## Raumprogramm

EG:	3½ Zi.Whg.	82 m <sup>2</sup>
OG 1:	2½ Zi.Whg.	73 m <sup>2</sup>
	2½ Zi.Whg.	61 m <sup>2</sup>
OG 2/DG:	5½ Zi.Maisonette-Whg.	116 m <sup>2</sup>

Die Wohnungen präsentieren sich in einem wohnlichen Ausbau mit viel Holz, der eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Der Stil ist nicht hochmodern, dafür aber liebevoll erhalten, robust und ideal für Mieter, die Charakter und natürliche Materialien schätzen.

Das Haus eignet sich hervorragend für Anleger, die Wert auf ein gepflegtes Objekt mit Geschichte legen und das Potential eines charmannten Altbaus zu schätzen wissen.

Interessiert? Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich. Rufen Sie uns an, damit wir einen Termin vereinbaren können.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Benken ZH

Die Gemeinde Benken ist in verschiedenen Bereichen etwas Besonderes. Das Weinbaudorf zeichnet sich durch seine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Dafür sorgt unter anderem die noch intakte, von den Bauern engagiert gepflegte Natur, mit grossem Naherholungswert rund ums das Dorf. Ebenso trägt das Quarzsandwerk, heutiges Naturschutzgebiet, zum Naherholungswert bei.

Die Gemeinde, im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) inventarisiert, ist in den letzten zwei Jahrzehnten in Bezug auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner moderat gewachsen, sodass die Identität gewahrt werden konnte. Die Nähe zum A4-Anschluss und auch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen das Dorf als Wohnort attraktiv. Benken verfügt zudem über eine gute Infrastruktur. Der Kindergarten und die Primarschule sind im Dorf. Ein Laden mit integrierter Postagentur gewährleistet auch eine Grundversorgung.

Das wirtschaftliche Leben ist geprägt vom Weinbau, der Landwirtschaft, der Gastronomie und innovativen Gewerbebetrieben, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten. Die Weinbau betriebe bieten regelmässig Weinproben, Degustationen und weitere Anlässe an. Hervorzuheben ist die Gastronomie, welche mit einer fantastischen Fernsicht (Restaurant Guggere) und einem Hotelbetrieb (Restaurant/Hotel Baumgarten) aufwarten.

Die Lage von Benken am südwestlichen Hang des Cholfirstes ist etwas ganz Besonderes: Bezüglich Abendsonne hat die Gemeinde Benken nämlich die attraktivsten Lagen im ganzen Kanton Zürich. Die Bewohner profitieren hier am längsten von der wärmenden Wintersonne. In dieser Beziehung überflügelt Benken sogar die Gemeinden an der für schönes Abendlicht bekannten Zürcher Goldküste.

Eine weitere Besonderheit sind die zahlreichen Laufbrunnen (Dorfbrunnen), welche mit eigenen Quellen versorgt werden. Sie bereichern mit ihren unterschiedlichen Erscheinungsbildern das Dorfbild. Es sind fast 45 bekannte Brunnen. Die Gemeinde wurde im Jahre 2008 mit dem Hauenstein-Brunnenpreis ausgezeichnet.

Eine Vielzahl von Vereinen prägen das Dorfleben wesentlich und tragen mit ihren Aktivitäten und Veranstaltungen zur hohen Lebensqualität bei und bereichern das Dorf.

## Bildung

Der Kindergarten liegt etwas oberhalb des Dorfes. Die Primarschule Benken ist im Dorfzentrum. Zur Zeit werden vier Primarschulklassen mit je zwei Jahrgangsstufen geführt.

Die Jugendlichen von Benken, Marthalen, Rhenau und Trüllikon besuchen die Sekundarschule in Marthalen.

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

## Entfernungen:

Primarschule:	350 m
Kindergarten:	350 m
Sekundarschule in Marthalen:	2700 m
Einkaufen Benken (Volg) :	90 m
Postautohaltestelle:	50 m
Ärztezentrum Marthalen:	2800 m

## Anschlüsse:

Autobahn A4 Benken	1.0 km
Schaffhausen:	13 min
Winterthur:	24 min
Flughafen Zürich-Kloten:	30 min
Zürich:	45 min

## Fahrzeit mit ÖV nach:

• Winterthur HB:	35 min
• Schaffhausen:	21 min
• Flughafen:	47 min
• Zürich HB:	53 min

## Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	110 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	14 %



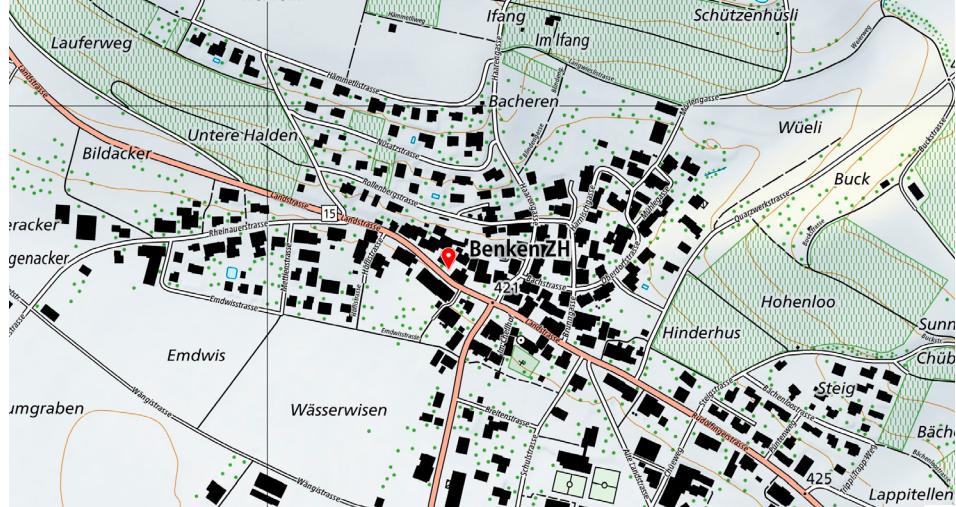
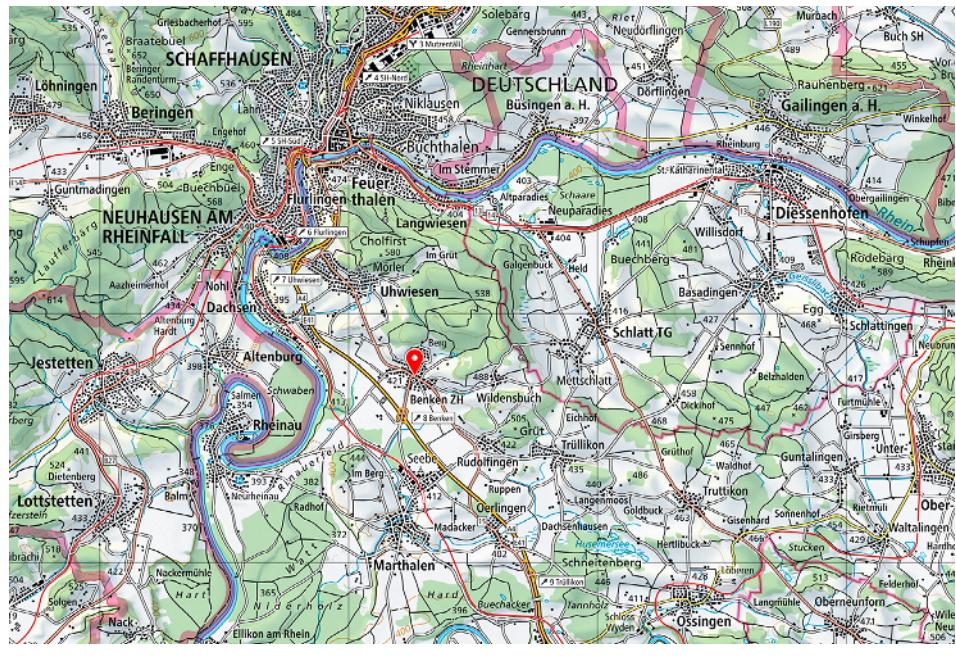
# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Kataster 1470
- Gesamtfläche 367 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1820
- gut besonntes Grundstück
- zentrale Lage
- Dorfmitte

## Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Mauerwerk mit Fassadenverputz, überwiegend mit Innenisolation
- Fassade 1993 vollumfänglich renoviert
- Steildach, Ziegel, isoliert (Dachaufbau stammt aus der Umbauzeit 1993-1996)
- Maisonette-Wohnung 2. OG/DG 1994 realisiert
- Fenster: Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, mehrheitlich 2010 ersetzt
- Sonnenschutz: Holz-Jalousieläden
- Elektroinstallationen: zweckmäßig
- Wärmeerzeugung: Fernwärme, Wärmeverteilung via Radiatoren, Maisonette-Wohnung mit Fussbodenheizung in Küche und Bad
- Sanitäristallationen: jede Wohnung mit eigenem Boiler
- Parkierung: 3 – 4 Parkplätze vor der Liegenschaft
- Allgemeiner Zustand: der aufgestaute Unterhalt ist überschaubar, regelmässig unterhalten, gepflegt, aussen gut präsentierend



## Besonderheiten

Die Liegenschaft ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen und steht unter Denkmalschutz.

Im Grundbuch ist mit einer Personaldienstbarkeit ein Bauverbot eingetragen. Aufgrund dessen dürfen an der Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Direktion der öffentlichen bauten des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vorgenommen und keine Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.

# Grundstück, Gebäude und Lage

## Raumprogramm

### Erdgeschoss

#### **3½-Zimmer-Wohnung**

- Flur
- Wohnküche
- Wohnen
- Schlafzimmer
- Bad/Du
- sep. WC
- Hobby



### 1. Obergeschoss

#### **2½-Zimmer-Wohnung**

- Flur
- Wohnküche
- Wohnen
- Schlafzimmer
- Bad/Du
- sep. WC
- Balkon



#### **2½-Zimmer-Wohnung**

- Flur
- Wohnküche
- Wohnen
- Stube
- Schlafzimmer
- Du/WC

### 2. Obergeschoss/ Dachgeschoss

#### **5½-Zimmer-Maisonette-Wohnung**

- Vorplatz
- Küche/Essen
- Wohnen
- Bad mit Du/WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon

im Dachgeschoss:

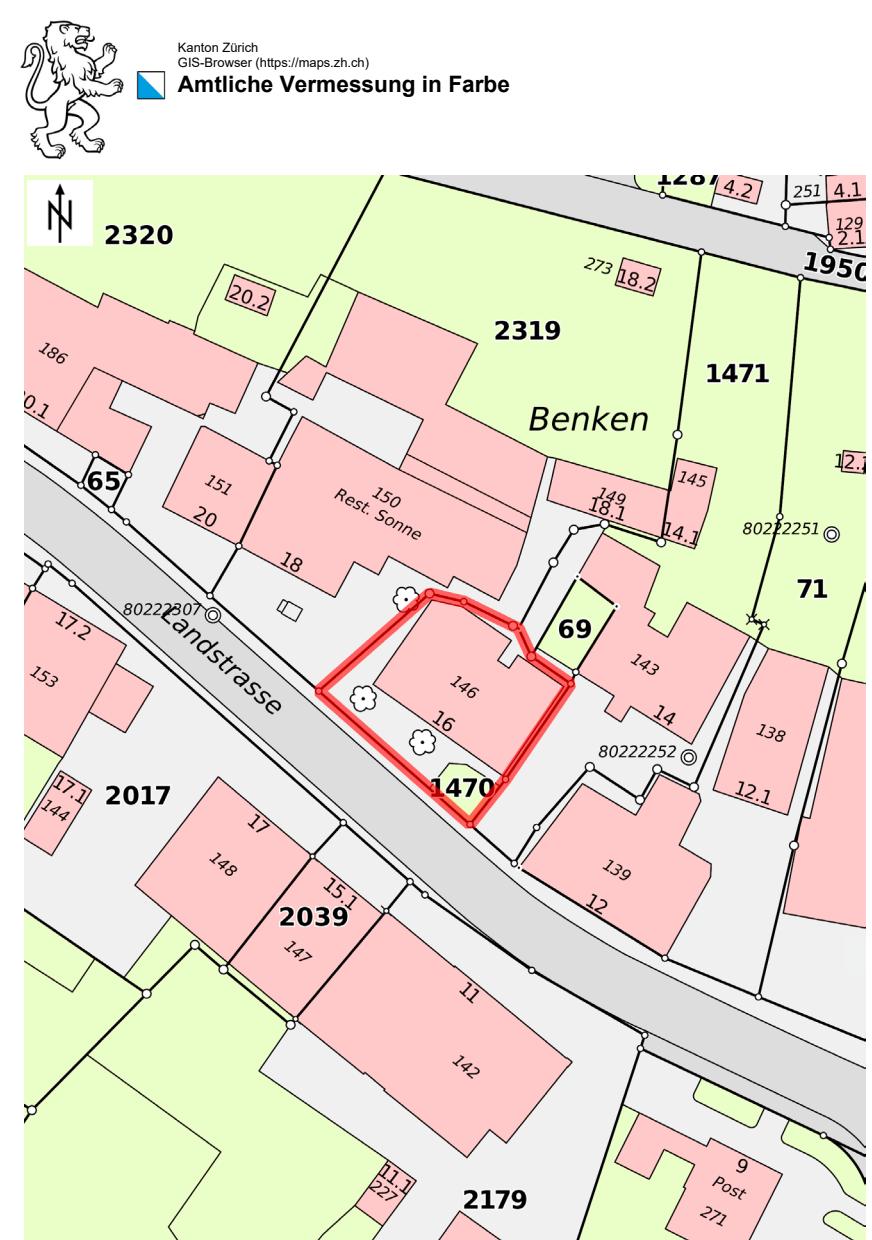
- Flur/Treppenhaus
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Estrich



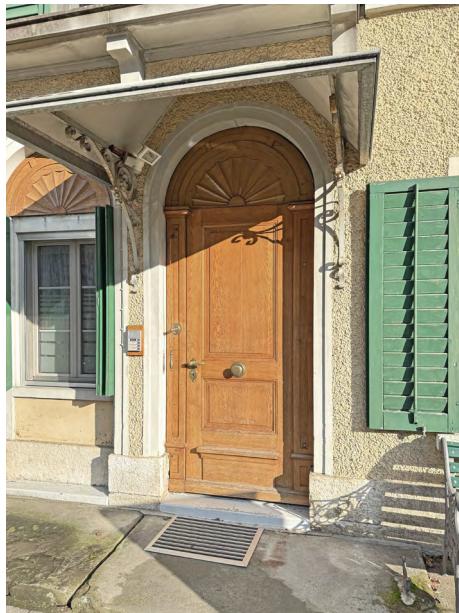
## Nebenräume

- Waschküche
- Trocknungsraum
- Abstellraum
- kleine Werkstatt
- Veloraum
- teilunterkellert

# Lageplan



## Impressionen



## Impressionen



# Fassaden

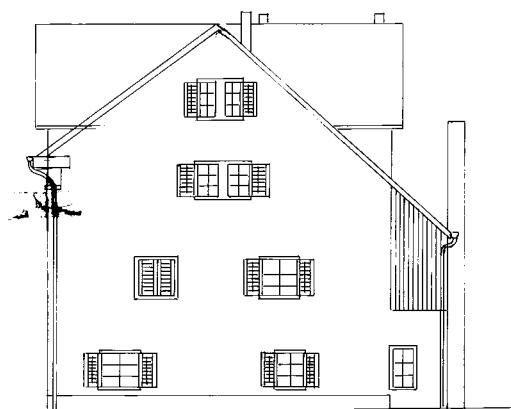
Nordfassade



Südfassade



Ostfassade



Westfassade



## Grundriss Erdgeschoss



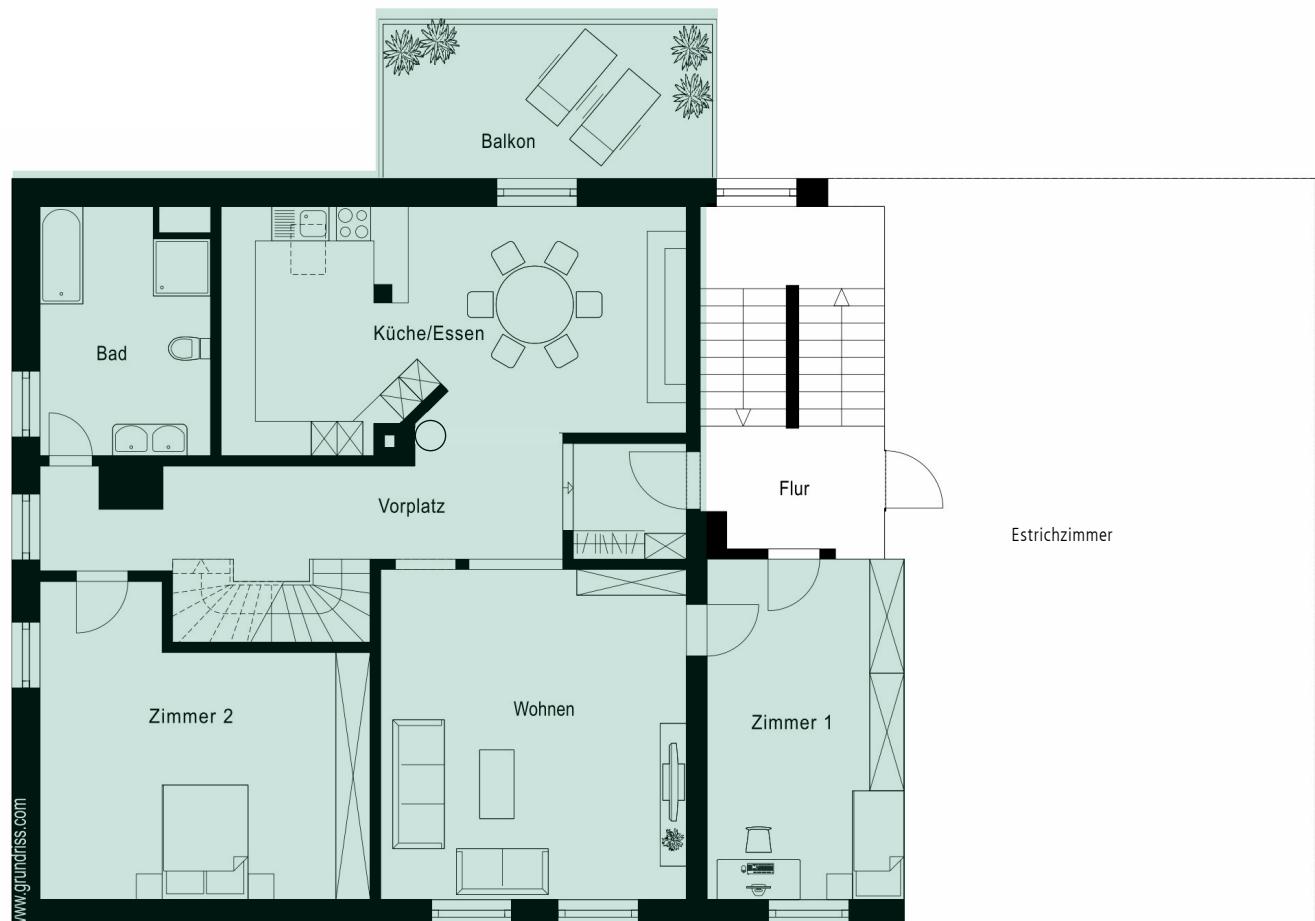
Es sind keine Originalpläne vorhanden, die Aufnahmen sind nicht massstäblich und basieren auf Planskizzen im Massstab 1:50.  
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundriss 1. Obergeschoss



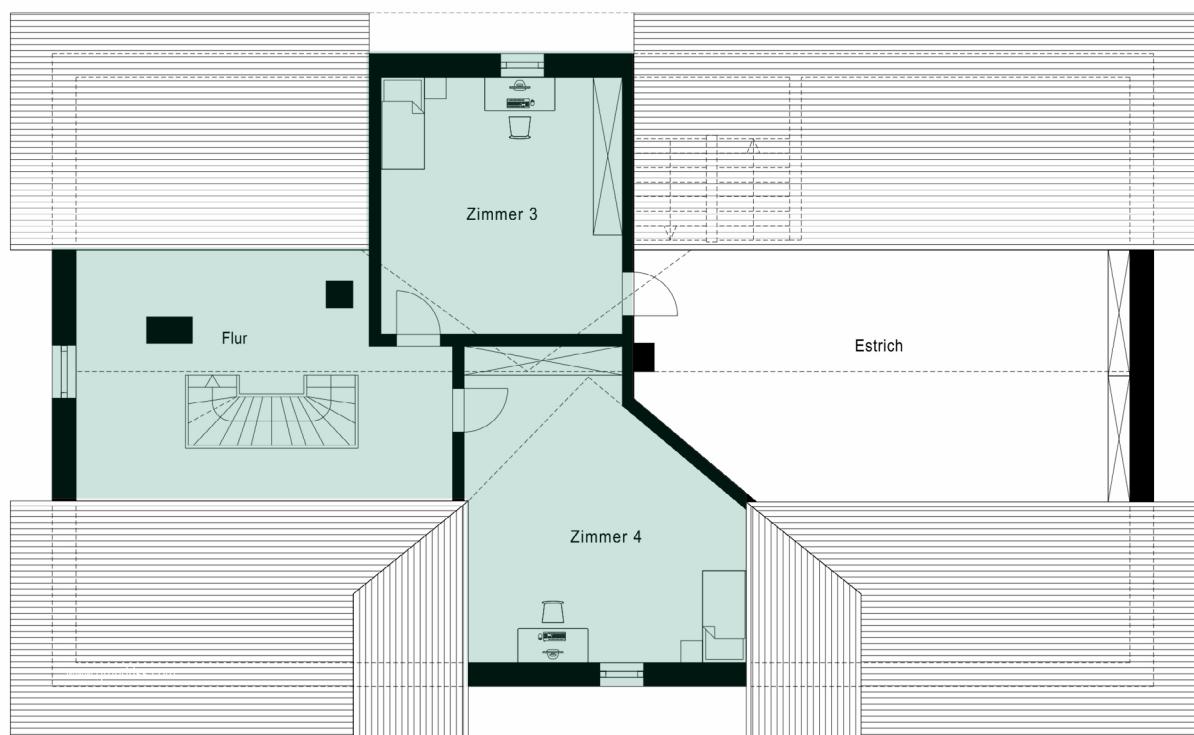
Es sind keine Originalpläne vorhanden, die Aufnahmen sind nicht massstäblich und basieren auf Planskizzen im Massstab 1:50.  
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Grundriss 2. Obergeschoss



Es sind keine Originalpläne vorhanden, die Aufnahmen sind nicht massstäblich und basieren auf Planskizzen im Massstab 1:50.  
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Grundriss Dachgeschoß



Es sind keine Originalpläne vorhanden, die Aufnahmen sind nicht massstäblich und basieren auf Planskizzen im Massstab 1:50.  
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundbuchauszug Kataster 1470

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
<b>Benken</b>	<b>221</b>	<b>CH615378127788</b>	

Grundstücksbeschreibung			Änderung		
Fläche			Beschreibung		
ha	a	m2			
			Kataster 1470, Plan 25, Benken		
3	67		Gesamtfläche		
2	06		Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 02200146, Landstrasse 16		
2	06		Bodenbedeckung		
1	33		Gebäude		
28			befestigte Fläche		
			Gartenanlage		

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Mitbenützungsrecht der Hofräume zwischen Assek. Nrn. 150 und 146 zugunsten und zulasten Blatt 556, Kataster 2319, EGRID CH631277537845, Benken	07.07.1936	Tb 74	CH6414-0000-0004-23149	4
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht, Wagenstell- und Holzablagerrungsrecht zulasten Blatt 222, Kataster 1471, EGRID CH627778125362, Benken	03.08.1936	Tb 102	CH6414-0000-0004-04148	
Last	Personaldienstbarkeit Bauvorschriften zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	13.10.1993	49	CH6414-0000-0004-23250	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fusswegrecht und Fahrwegrecht mit Stoßwagen zugunsten und zulasten Blatt 556, Kataster 2319, EGRID CH631277537845, Benken	14.02.1996	4	CH6414-0000-0004-23048	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht als Parkplatz zugunsten Blatt 556, Kataster 2319, EGRID CH631277537845, Benken	14.02.1996	4	CH6414-0000-0004-23351	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 556, Kataster 2319, EGRID CH631277537845, Benken	14.02.1996	4	CH6414-0000-0004-23452	
Recht	Grunddienstbarkeit Recht auf Erstellung und Fortbestand einer Versickerungsanlage zulasten Blatt 50433, Kataster 2340, EGRID CH991277875359, Benken	15.09.1997	39	CH6414-0000-0003-79462	1, 2
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für eine Sickerwasserleitung	15.09.1997	39	CH6414-0000-0004-23553	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zulasten Blatt 556, Kataster 2319, EGRID CH631277537845, Benken				

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betreff EREID	
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 221, Kataster 1470, EGRID CH615378127788, Benken Blatt 263, Kataster 2039, EGRID CH127772125392, Benken Blatt 264, Kataster 2016, EGRID CH815372127774, Benken			CH6414-0000-0004-22956	
1	Verbindung Dienstbarkeit CH6414-0000-0003-79462 auf Blatt 221, Kataster 1470, EGRID CH615378127788, Benken, Blatt 263, Kataster 2039, EGRID CH127772125392, Benken, Blatt 556, Kataster 2319, EGRID CH631277537845, Benken, Blatt 50137, Kataster 2017, EGRID CH827772125348, Benken, Blatt 50433, Kataster 2340, EGRID CH991277875359, Benken verbunden mit Dienstbarkeit CH6414-0000-0003-79866 auf Blatt 50433, Kataster 2340, EGRID CH991277875359, Benken			CH6414-0000-0003-79462	
2	Änderung	13.05.2015	45	CH6414-0000-0003-79462 CH6414-0000-0003-79866	
3	Pfändänderung	03.04.2000	10	CH6414-0000-0004-22956	
4	Änderung	29.01.2015	3	CH6414-0000-0004-23149	

# Gebäudeversicherung



SICHERN & VERSICHERN

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

**P.P.** CH-8050 Zürich | Post CH AG

**Policen-Nr.** 108'075  
**Gemeinde/Quartier** Benken  
**Grundstück-Nr.** 022.1470

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Versicherungssumme Total CHF

**1'889'279**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Benken	022-00146	Landstrasse 16 8463 Benken ZH 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1820 Schätzung vom 12.06.2008 Schätzgrund: Revision	2'005	158'763	1'889'279

# Zahlen und Fakten

## Eckdaten

Objekt:	Mehrfamilienhaus 4 Wohnungen freistehend
Adresse:	Landstrasse 16 8463 Benken
Kataster:	1470
Gesamtfläche:	367 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche:	206 m <sup>2</sup>
befestigte Fläche:	133 m <sup>2</sup>
Gartenanlage:	28 m <sup>2</sup>
GVZ-Nr.:	022-00146
Gebäudevolumen:	2'005 m <sup>3</sup>
Baujahr:	1850
Versicherungssumme CHF:	1'889'279.00

## Wohnflächen

### Erdgeschoss

3½-Zimmer-Wohnung  
Nettowohnfläche

82 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss

2½-Zimmer-Wohnung  
Nettowohnfläche

73 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss/ Dachgeschoss

5½-Zimmer-Wohnung  
Nettowohnfläche

116 m<sup>2</sup>

### Total Wohnfläche

332 m<sup>2</sup>

## Mieterspiegel

3½-Zimmer-Wohnung EG	CHF 1100.00
2½-Zimmer-Wohnung OG 1	CHF 1000.00
2½-Zimmer-Wohnung OG 1	CHF 920.00
5½-Zimmer-Wohnung OG 2/DG	CHF 2000.00

**Total Mieteinnahmen  
pro Jahr inkl. NK**

**CHF 60'240.00**

**Verkaufspreis**

**CHF 1'450'000.00**



# Ablauf/Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Bezug**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**CHF 1'450'000.00**

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann AG, 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](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. Bezuglich 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.