

zu verkaufen: freistehendes, 5-Zimmer-Einfamilienhaus, beliebte Wohnlage, sonniger Standort, viel Umschwung, mit Gartenparzelle (Bauzone W2A) am Altweg 8 in 8450 Andelfingen

Ein attraktiver Wohnort

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stammertal und von Seuzach leicht erreichbar.

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen steht als Bezirkshauptort im Zentrum: Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

Die Liegenschaft liegt am westlichen Dorfrand

von Andelfingen. Das Wohnquartier gefällt mit seinen ursprünglichen Einfamilienhäusern. Junge Familien wie Rentner finden hier ein generationenübergreifendes Zusammenleben. Das Haus bietet einer jungen Familie ein wunderbares Zuhause. Vor dem Haus wie auf der grossen Gartenparzelle können Sie Gemüse und Obst anpflanzen und die Kinder erleben die Natur hautnah vor der Haustür.

Das Raumprogramm

Erdgeschoss:

Küche, Wohnen/Essen, Büro, Gäste-WC.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Badezimmer, Reduit.

Untergeschoss:

Keller, Technik, Garage

Der Ausbau entspricht nicht mehr dem heuti-

gen Standard, aber mit etwas handwerklichem Geschick und guten Ideen können Sie neues Leben in die Räume bringen.

Garten

Der grosse Garten ist ein Traum! Inmitten von Kiwi-Spalier, Kräutern und Blumen lässt sich der Feierabend bestens geniessen. Und als wäre es nicht schon genug – auf einem grossen Gartengrundstück (Bauzone W2A) mit Gartenhaus können Sie schon bald Gemüse anpflanzen oder Kleintieren ein neues Zuhause bieten.

Packen Sie die Chance!

Gerne zeigen wir Ihnen Ihr neues Heim mit der grünen Oase. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Andelfingen ZH

Willkommen im Herzen des Zürcher Weinlands!

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen steht als Bezirkshauptort im Zentrum: Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

Geschichte

Am Kreuzpunkt der zwei Heerstrassen Schaffhausen-Winterthur und Stein am Rhein-Baden ist am Übergang über die Thur eine bedeutende Siedlung gewachsen: Andelfingen, Mittelpunkt einer ländlichen Region, Hauptort des gleichnamigen Bezirkes. Der Dorfkern mit seinem halbstädtischen Charakter lässt heute noch ahnen, dass Andelfingen vor 1798 gegenüber den umliegenden Gemeinden eine ganze Reihe von Vorrechten besass, die ihm eine auf der Landschaft seltene Stellung verliehen. Wichtig war vor allem das Marktrecht, welches das Dorf zum Flecken erhob. Dieser Jahrmarkt – ergänzt durch eine Schau landwirtschaftlicher Maschinen – vermog heute noch die Besucher aus der weiteren Umgebung anzuziehen. Andelfingen war aber nie ein rein bäuerlicher Ort. Seit alters hatten sich, begünstigt durch den Verkehr, zahlreiche Handwerker niedergelassen. Die Verbindung Landwirtschaft-Gewerbe zeigt sich vor allem in den sechs Mühlen, die einst das Gefälle trieb. Seit langem war Andel-

fingen ein Ort der Verwaltung. Hielten bis zum Zusammenbruch der Alten Eidgenossenschaft die zürcherischen Landvögte im Schloss Gericht und verwalteten die Herrschaft Andelfingen, so arbeitet heute hier die Bezirksverwaltung und tagt das Bezirksgericht. Der älteren Generation ist der Name «Grossandelfingen» geläufig, der seit 1830 üblich geworden war. In der Mundart spricht man heute noch von «Gross» und «Chly», doch 1970 wurde der Gemeinename durch Kantonsratsbeschluss in das einfache «Andelfingen» zurückverwandelt.

Geografie

Andelfingen ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes und ist das Zentrum des Zürcher Weinlandes, grenzt nördlich an die Thur und liegt in der Mitte zwischen Winterthur und Schaffhausen

Privatverkehr

Andelfingen ist über die Ausfahrten der A4 «Kleinandelfingen» aus dem Norden und «Adlikon/Andelfingen» aus dem Süden von Winterthur und Schaffhausen in je ca. 10 Minuten gut erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stammertal und von Seuzach leicht erreichbar.

Freizeit-Verkehr

Für Velofahrer ist Andelfingen aus allen vier Himmelsrichtungen mit Radwegen erschlossen. Für Wanderer liegt es ideal, um die Schönheiten des Weinlandes zu erkunden. Wassersportler benützen idealerweise das Gummiboot auf der Thur.
Quelle: www.andelfingen.ch

Entfernungen ab Altweg 8:

Kindergarten:	500 m
Primarschule:	700 m
Oberstufe :	900 m
Schwimmbad:	1000 m
Einkaufen Andelfingen:	600 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	1900 m
Ärztelhaus:	850 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	400 m
----------	-------

Fahrzeit mit der Bahn nach:

· Winterthur HB:	12 min
· Schaffhausen:	16 min
· Flughafen:	31 min
· Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

· Winterthur:	2.1 km
· Schaffhausen:	14.0 km
· Flughafen:	17.0 km
	24.0 km

Steuern 2023:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	114 %
mit Ref. Kirche	126 %
mit Röm. Kath. Kirche	128 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Nutzfläche 138.12 m²
- Wohnfläche 92.77 m²
- Baujahr 1971
- beliebte Wohnlage
- sonniger Standort
- Einfamilienhaus-Quartier
- familiäres Umfeld
- zentral

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Tonziegeleindeckung
- Gebäudehülle: teilweise gedämmt
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Verdunkelung: Rolläden
- Fenster: Holz/Alu, dreifach-Verglasung, alle Fenster wurden ca. 2010 ersetzt
- Türen: Holz
- Wände/Decken: verputzt
- Treppe ins OG: Stein, massiv
- Bodenbeläge: müssen ersetzt werden
- Küche: alles gebrauchsfähig, entspricht aber nicht mehr dem heutigen Standard

Raumprogramm

Erdgeschoss

- Eingang gegen Norden
- Gäste-WC
- Küche mit Essgelegenheit
- Wohnen/Essen gegen Süden ausgerichtet
- Zimmer

Obergeschoss

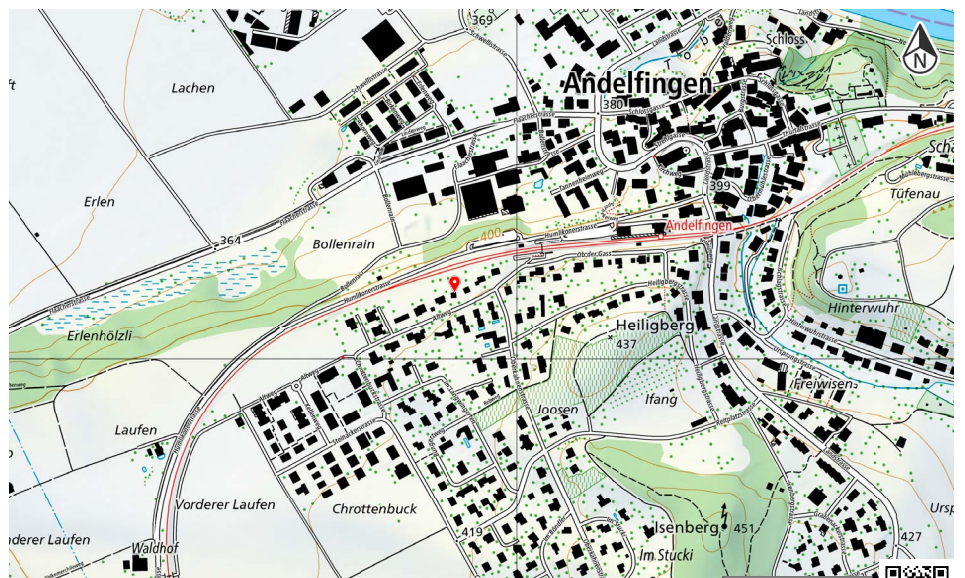
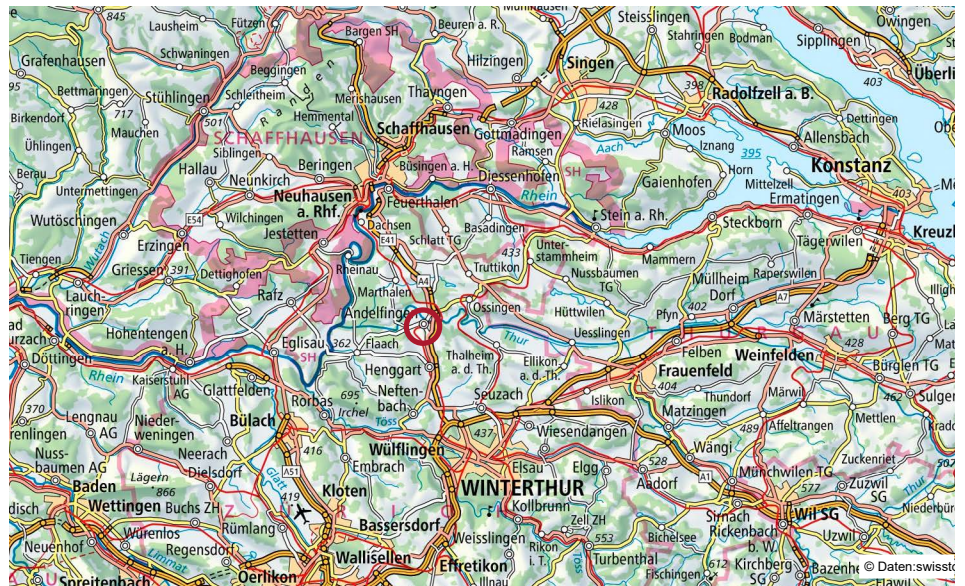
- Vorplatz
- 3 Schlafzimmer, davon 1 mit Balkon
- Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, WC
- Reduit

Untergeschoss

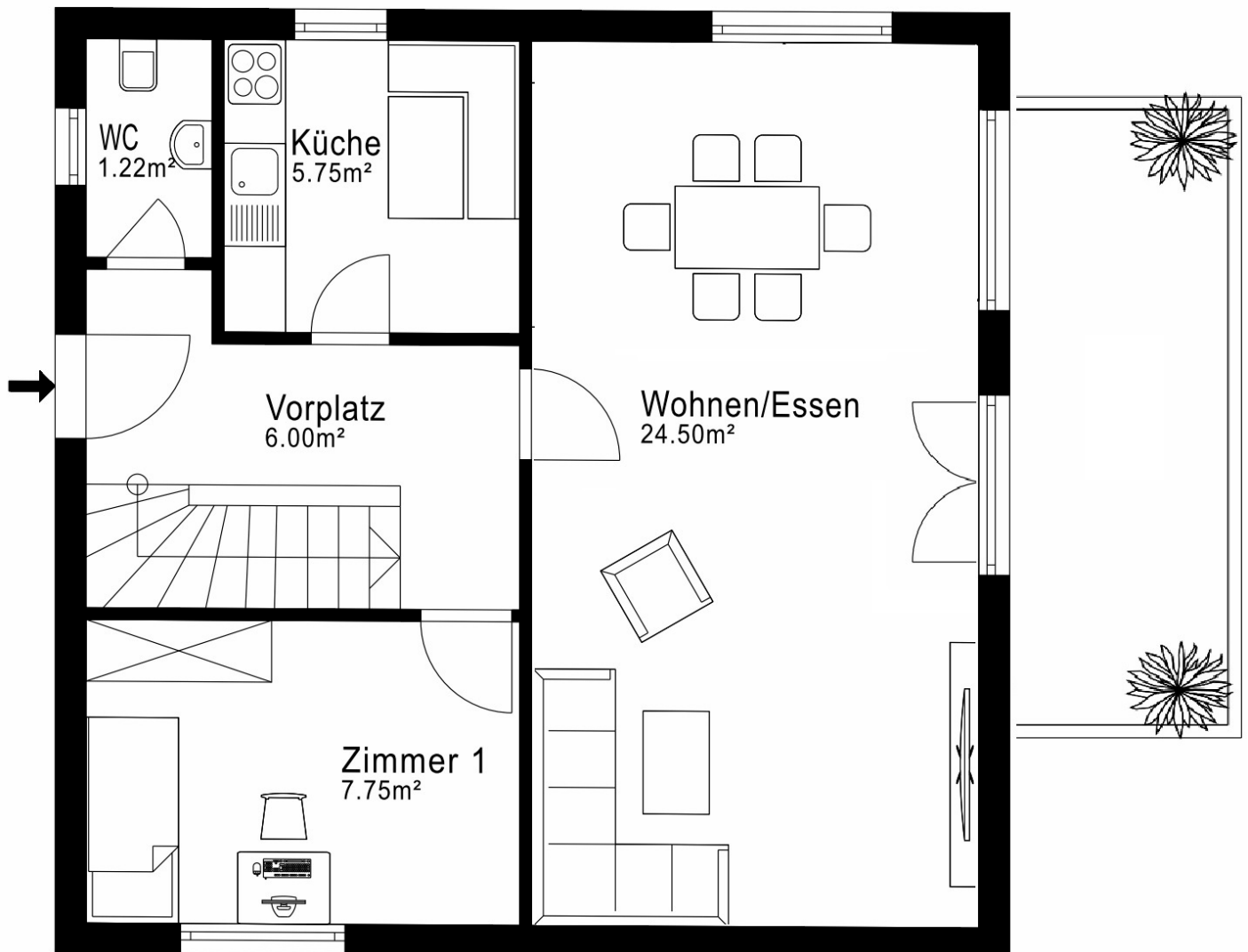
- Vorplatz
- Keller
- Technik
- Garage

Garten

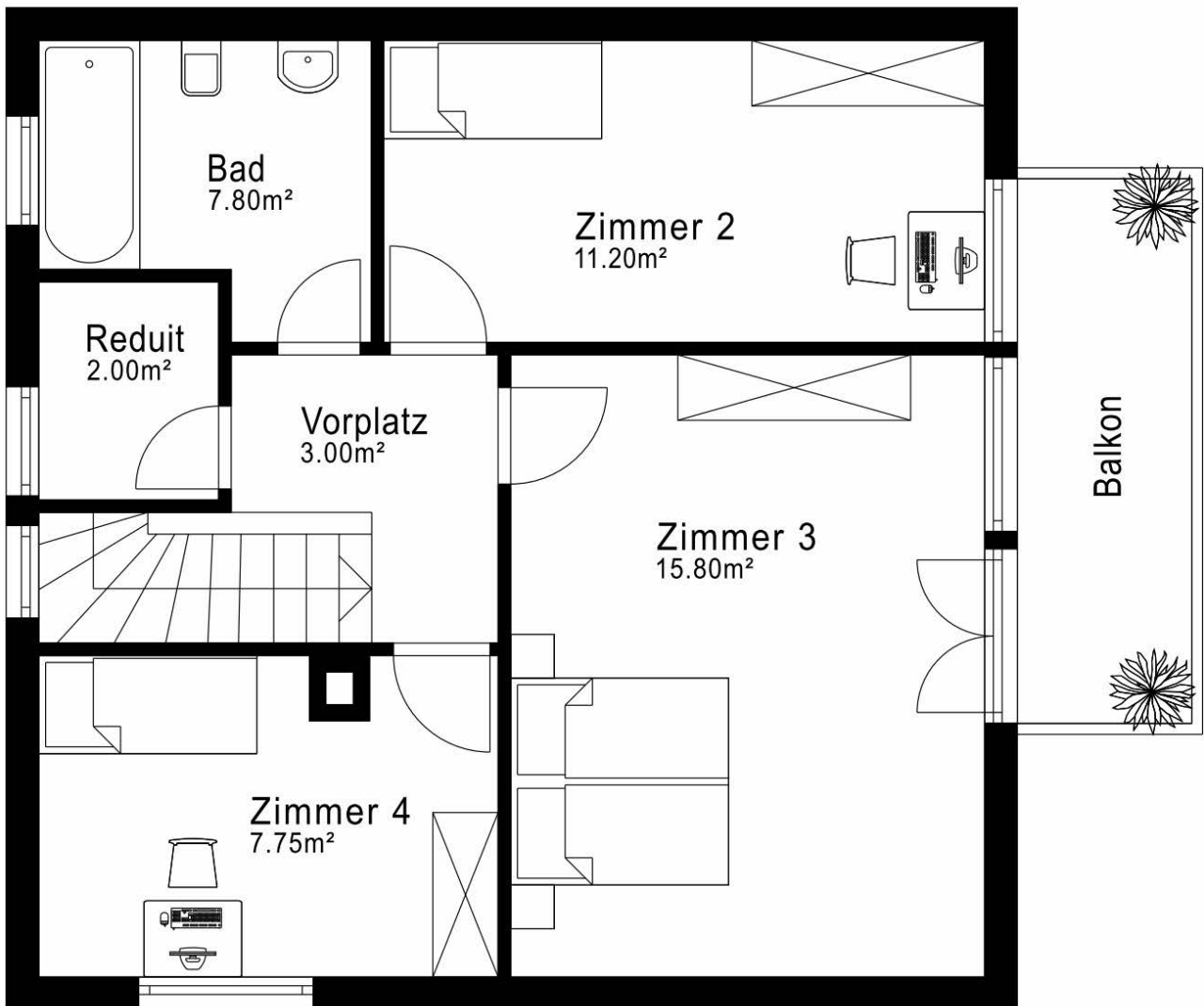
- Sitzplatz gegen Süden
- Obstanlagen
- Rabatten
- Rasenfläche
- Grundstück (Bauzone W2A)



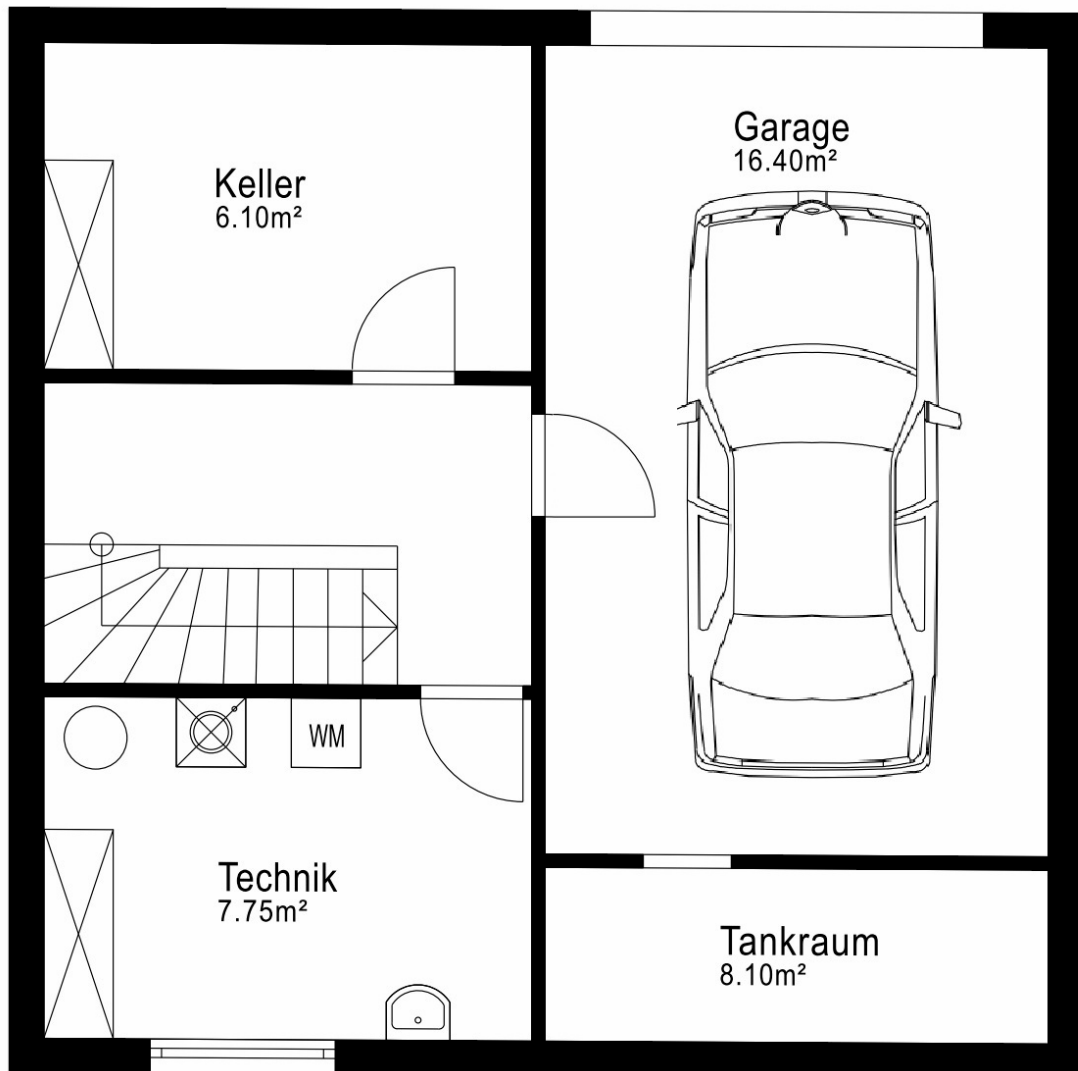
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



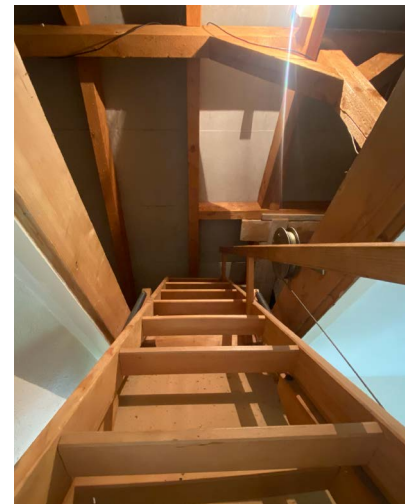
Grundriss Untergeschoss



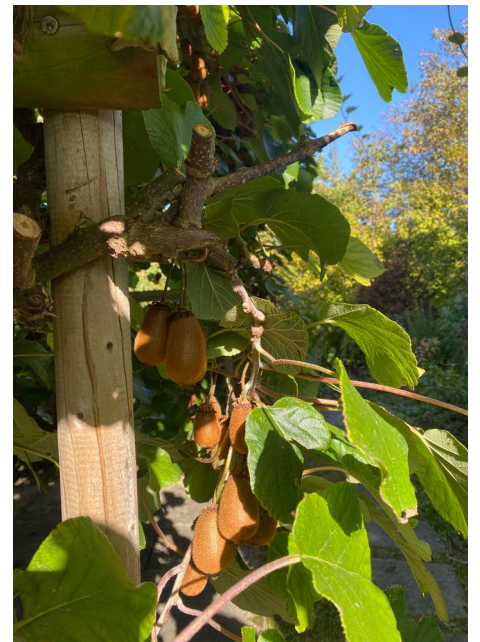
Impressionen



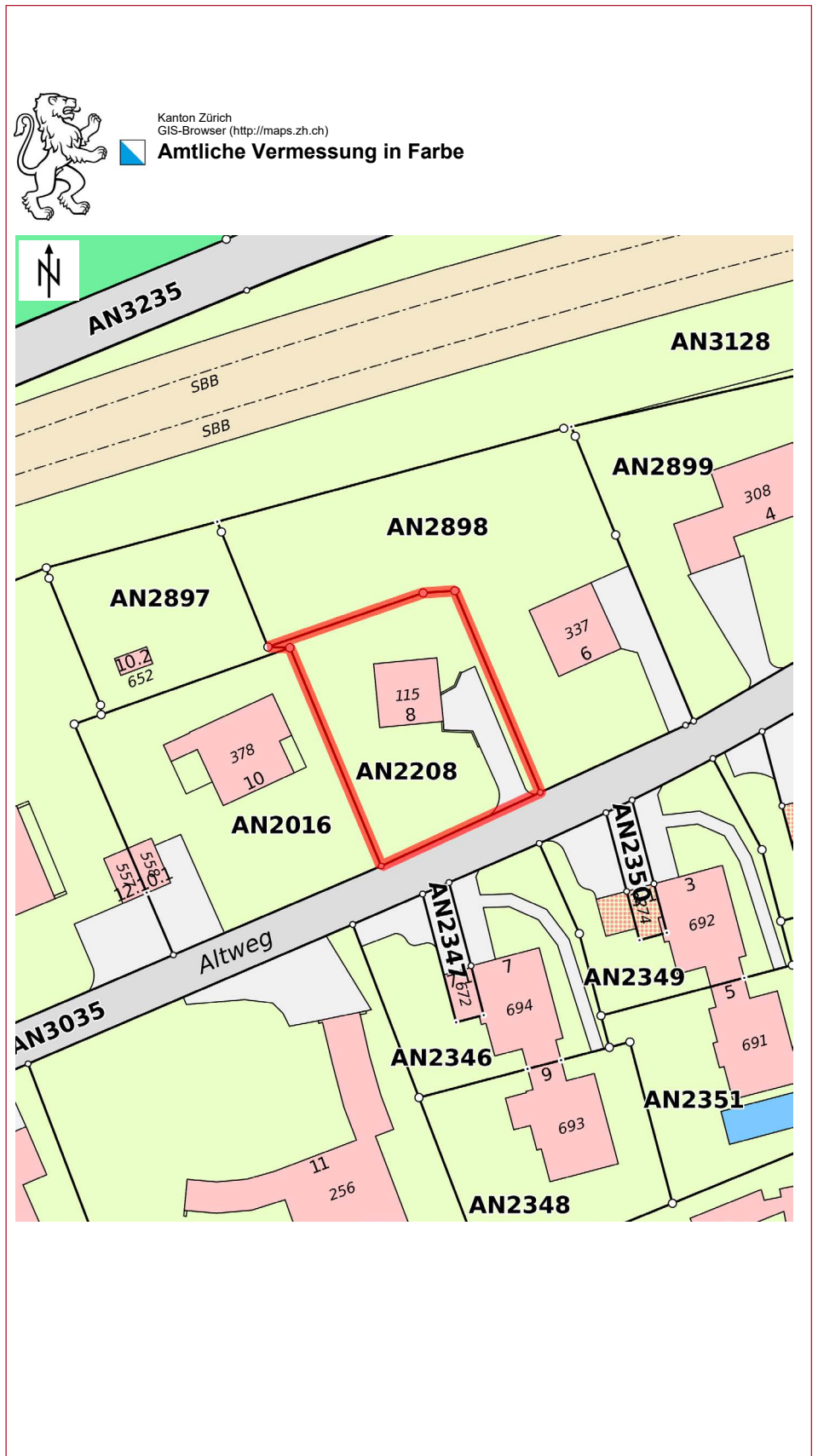
Impressionen



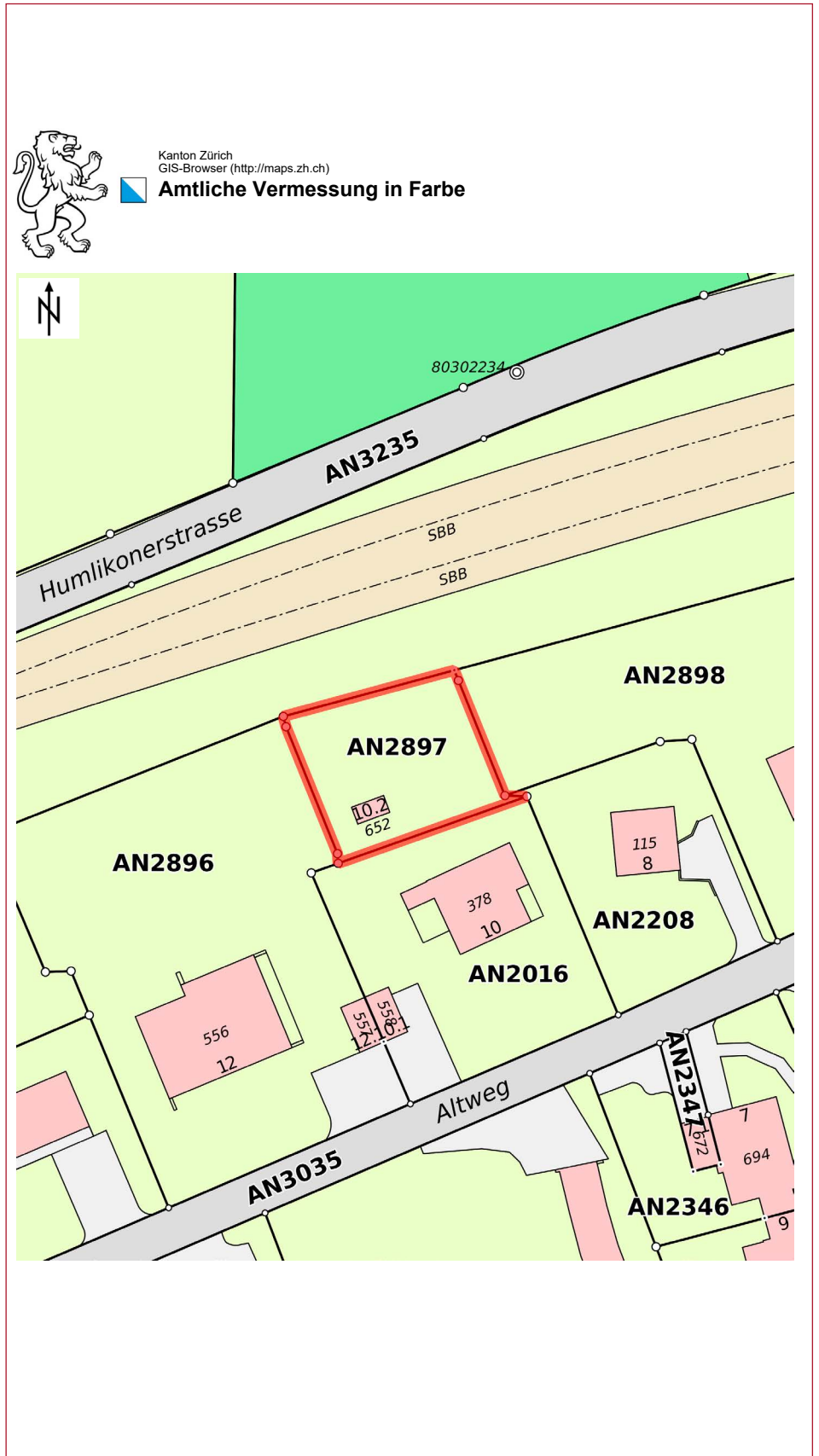
Impressionen



Lageplan Wohnhaus



Lageplan Garten (Bauland)



Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Andelfingen	537	CH438677118775	1/3

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	5	73	Kataster 2208, Plan 31, Altweg Gesamtfläche			
		57	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 03000115, Altweg 8			
		57	Bodenbedeckung Gebäude			
		65	befestigte Fläche			
		51	Gartenanlage			

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Andelfingen	537	CH438677118775	2/3

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Andelfingen	537	CH438677118775	3/3

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
1	Amortisationen			CH7476-0000-0008-78374	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	28.02.2022, 07.36 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch

Grundbuchauszug Garten

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 577	EGRID CH467786118791	1/3
---------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	3	71	Kataster 2897, Plan 31, Altweg Gesamtfläche			
		9	Gebäude Nebengebäude, Nr. 03000652			
	3	62	Bodenbedeckung Gebäude Gartenanlage			

Grundbuch Andelfingen	Blatt 577	EGRID CH467786118791	2/3
---------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					


Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Gebäudeversicherung Wohnhaus



GVZ 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. 110'871
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 030.2208

26. Januar 2022

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **420'000**

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	030-00115	Altweg 8 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1971 Schätzung vom 15.06.2011 Schätzgrund: Revision	430	40'976	420'000

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 5-Zimmer
Einfamilienhaus

Adresse: Altweg 8
8450 Andelfingen

Wohnhaus

Kataster-Nr.: AN2208
Grundstück: 573 m²

Baujahr: 1971
Wohnhaus Vers.-Nr.: 030-00115
Kubatur GV: 430 m³

GV-Neuwert Liegenschaft: 420'000.00

Garten (Bauzone W2A)

Kataster-Nr.: AN2897
Grundstück: 371 m²

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss

Eingang: 6.00 m²
Gäste-WC: 1.22 m²
Küche/Essen: 5.75 m²
Wohnen/Essen: 24.50 m²
Zimmer 1: 7.75 m²

Obergeschoss

Vorplatz: 3.00 m²
Reduit: 2.00 m²
Badezimmer: 7.80 m²
Zimmer 2: 11.20 m²
Zimmer 3: 15.80 m²
Zimmer 4: 7.75 m²

Untergeschoss

Garage: 16.40 m²
Keller: 6.10 m²
Vorplatz: 7.00 m²
Technik: 7.75 m²
Tankraum: 8.10 m²

Aussenflächen

Sitzplatz EG: 10.00 m²
Balkon OG: 8.00 m²
Garten/Umschwung: 173.00 m²
Gartenparzelle: 371.00 m²

Total Wohnfläche: 92.77 m²

Nebenflächen Wohnen: 45.35 m²

Total Nutzfläche: 138.12 m²

Verkaufspreis VB/CHF: 945'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 945'000.00 inkl. zusätzliche Parzelle mit 371 m² Bauland

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 25'000.00 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 Haus wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 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.