

zu verkaufen: freistehendes Einfamilienhaus, 6½ Zimmer, an sonniger Lage, in kinderfreundlichem Wohnquartier, an der Sigelwiesstrasse 25 in 8451 Kleinandelfingen

Schönes Wohnen für junge Familie

Dieses familienfreundliche 6½-Zimmer-Haus bietet alles, was Sie für ein komfortables und harmonisches Familienleben benötigen. Von grosszügigen Wohnbereichen bis hin zu liebevoll gestalteten Aussenanlagen wurde an alles gedacht, um den Bedürfnissen einer Familie gerecht zu werden.

Kleinandelfingen liegt an der Hauptverkehrsachse Winterthur – Schaffhausen. Mit dem direktem Anschluss an die Autobahn sowie den guten S-Bahn- und Postautoverbindungen in die Region und die Städte, ist Kleinandelfingen verkehrstechnisch gut erschlossen. Verschiedene Vereine und vielfältige Kultur- und Freizeitangebote fördern das gemeinschaftliche Zusammenwirken in der Gemeinde.

Das Einfamilienhaus befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr. Das Naherholungsgebiet erreichen Sie in wenigen Schritten. Geselliges Dorfleben wird in Kleinandelfingen grossgeschrieben. Eine gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc. in nächster Nähe) ist in ebenfalls gegeben.

Das Haus bietet Ihnen viel Raum zum Leben. Im Erdgeschoss wird gekocht, gegessen, gespielt und gechillt. Im Verbindungstrakt Garage/Wohnhaus können Sie sich Ihr Atelier, Ihr Büro oder Ihren Therapieaum einrichten.

Im Obergeschoss, mit zwei Zimmern und einem grosszügigen Bad, können sich die Kids ihr Reich gestalten. Im Dachgeschoss finden die Eltern Ruhe und Erholung.

Die Technik, das Waschen/Trocknen, der Weinkeller und ein grosszügiger Hobbyraum mit Dusche finden Sie im Untergeschoss.

Der Garten ist der perfekte Ort, um die frische Luft und die natürliche Ruhe zu geniessen. Verbringen Sie entspannte Stunden, planen Sie ein Grill-Abend mit Freunden und geniessen Sie die lauen Sommerabende im schönen Wintergarten.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Hier können Sie sich entfalten, hier können Sie das Leben geniessen.

Rufen Sie uns an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienerwerber mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Kleinandelfingen ZH

Kleinandelfingen

Die drei Dörfer Alten, Kleinandelfingen und Oerlingen bilden zusammen die politische Gemeinde Kleinandelfingen. Der ländliche Charakter mit den nahegelegenen Natur- und Erholungsräumen bietet eine attraktive Wohnqualität. Eine Vielfalt an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sorgt dafür, dass der tägliche Bedarf im Dorf besorgt werden kann.

Kleinandelfingen liegt an der Hauptverkehrsachse Winterthur – Schaffhausen. Mit direktem Anschluss an die Autobahn sowie den guten S-Bahn- und Postautoverbindungen in die Region und Städte, ist Kleinandelfingen verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Aber auch verschiedene Vereine, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote fördern das gemeinschaftliche Zusammenwirken in unserer Gemeinde.

Region

Links und rechts am Unterlauf der Thur gelegen, bilden die beiden Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen das schmucke Siedlungszentrum des Zürcher Weinlandes. Historische Siedlungsspuren deuten darauf hin, dass diese Region schon früh als Wohnlage von Bedeutung war. Die Siedlung Andelfingen, an beiden Thurufeln gelegen, geht wahrscheinlich auf den Hof des alemannischen Sippenoberhauptes «Andolf» zurück. Die Gemeindegrenze von Kleinandelfingen umfasst drei Ortsteile, welche sich unterschiedlich entwickelt haben: Kleinandelfingen, Alten und Oerlingen.

Geschichte

Ein Steinbeil sowie zwei bronzezeitliche Urnengräber sind Zeugen von uralten Siedlungen. Der Name Kleinandelfingen wird erst im 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Dies ist damit zu begründen, dass Andelfingen und Kleinandelfingen als ein Flecken behandelt wurde. Der Besitzer desselben wechselte öfters: Einmal waren es die Kyburger – noch heute sind die beiden Löwen im Wappen Überbleibsel davon – ein ander Mal die Habsburger, die Diessenhofer Herren oder die Familie von Hohenlandenberg, welchen die Bauern den Zehnten abzugeben hatten. Im Jahre 1434 übernahm die Stadt Zürich durch die Auflösung eines Pfandverhältnisses die Herrschaft über Andelfingen, Kleinandelfingen und Alten. Am Kleinandelfinger Schyterberg soll nach der Überlieferung die gleichnamige Burg Schyterberg gestanden haben. Nach dem Zusammenbruch der alten Eidgenossenschaft 1798 schloss die helvetische Republik 1799 alle eine Pfarrei bildenden Gemeinden zu einer politischen Gemeinde zusammen. Kleinandelfingen mit Alten und Oerlingen gehörte also dazumal zu Andelfingen. Erst 1804 ging der Wunsch nach Unabhängigkeit in Erfüllung: Kleinandelfingen wurde eine selbstständige politische Gemeinde. Aus geografischen Gründen kamen noch Alten und Oerlingen dazu. Bei dieser Einteilung blieb es bis heute.

Quelle: www.kleinandelfingen.ch

Entfernungen:

Einkaufen (Migros/Coop):	550 m
Bäckerei:	450 m
Arzt:	190 m
Tierarzt:	200 m

Kindergarten Kleinandelfingen:	650 m
Primarschule Kleinandelfingen:	350 m
Primarschule Andelfingen:	1200 m
Oberstufenschule Andelfingen:	1500 m

Spielfeld Grille:	400 m
Schwimmbad Andelfingen:	1400 m

Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4:	400 m
Bushaltestelle:	500 m

Bahnhof Andelfingen:	1,4 km
Fahrzeit mit der Bahn nach:	
Winterthur HB:	ca. 12 min
Schaffhausen:	ca. 16 min
Flughafen:	ca. 30 min
Zürich HB:	ca. 45 min

Steuern 2024:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	112 %
mit Ref. Kirche:	124 %
mit Röm. Kath. Kirche:	126 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche 984 m²
- Wohnfläche 242.90 m²
- Nutzfläche 417.70 m²
- Baujahr 1989
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Fassade verputzt, Aussenisolation
- Satteldach, Tonziegel
- Heizung: Öl (2015 erneuert)
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Bodenbelag Erdgeschoss: Marmorplatten
- Bodenbelag Obergeschoss: z.T. Textil oder Parkett
- Fenster: Holz/Holz, Isolierverglasung
- Türen: Holz, weiss gestrichen
- Wände: Stucca Veneziano
- Sonnenschutz: Rafflamellenstoren mit Kurbelbedienung

Erdgeschoss

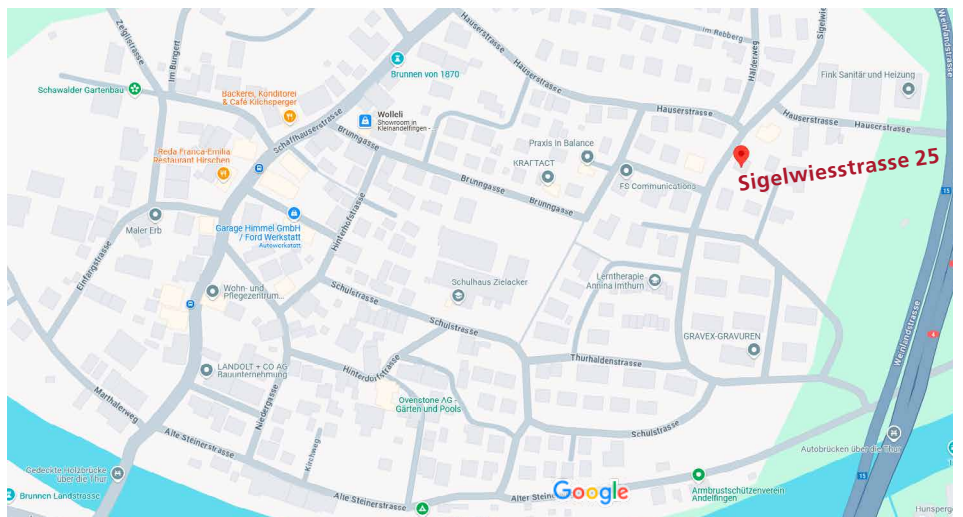
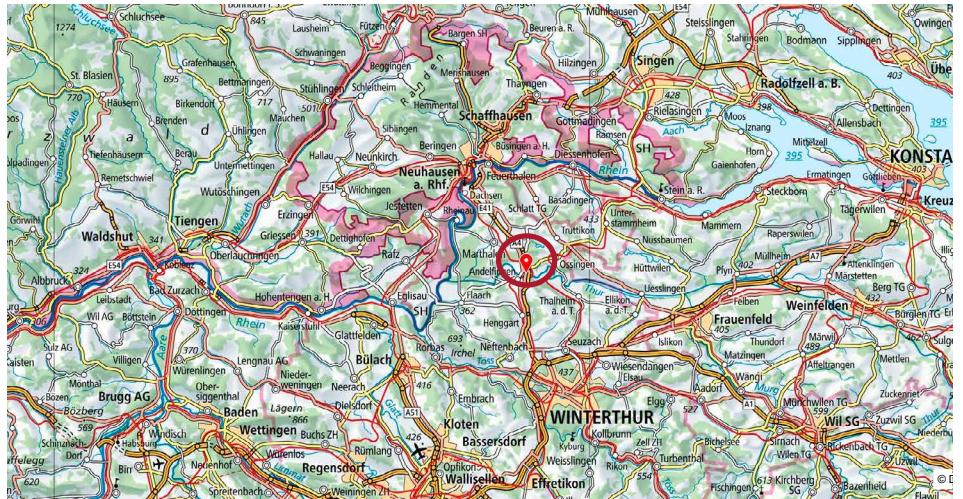
- Entrée/Flur
- Wohnen/Essen
 - grosse Fensterflächen
 - Ausgang zum Wintergarten
- Küche
 - helle Fronten
 - Arbeitsfläche Granit
 - Glaskeramik-Kochfeld mit Dampfabzug
 - Backofen Combi-Steam, Mikrowelle
 - Geschirrspülmaschine
 - Kühlschrank
 - Esstisch Granit
 - nostalgischer Holzherd (funktionsfähig)
 - Ausgang zur Pergola
- Gäste-WC mit Dusche (2012)
- Treppenaufgang zum Obergeschoss (Stahltreppe mit Marmorstufen)
- Treppenabgang zum Keller (Beton/Marmorplatten)

Anbau/Verbindung Garage/Wohnhaus

- Atelier/Büro/Therapieraum (1995)
- Bodenbelag: teilw. Parkett oder Marmor
- heller Raum mit grossen Fensterfronten

Obergeschoss

- Vorraum
- 2 helle Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, WC, Lavabo
- Treppenaufgang ins Dachgeschoss (Stahltreppe mit Marmorstufen)
- Balkon



Grundstück, Gebäude und Lage

Dachgeschoss

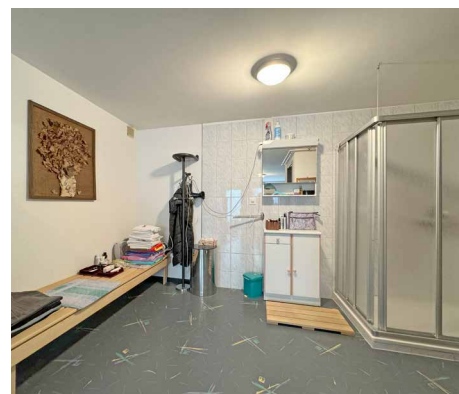
- Galerie
- Schlafzimmer mit Ankleide, Wäscheabwurf
- Bad mit Dusche, WC, Lavabo
- Balkon

Untergeschoss

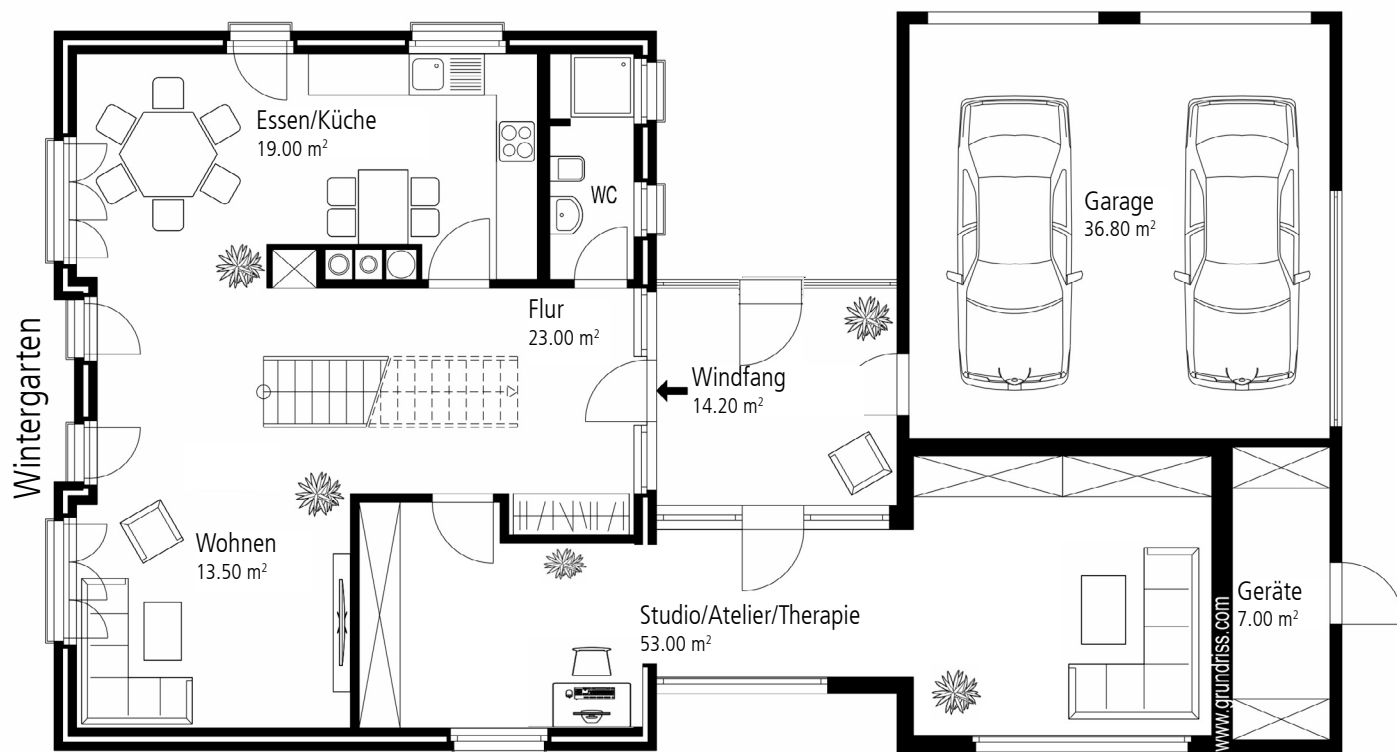
- Hobbyraum
 - Lichtschacht
 - Dusche
 - Bodenbelag: Novilon
 - Entkalkungsanlage
- Weinkeller mit Naturboden
- Keller mit Lichtschacht
- Waschen/Trocknen/Technik mit Lichtschacht
- Tankraum
- Aussentreppe in den Garten

Garten/Aussenanlage

- Windfang/Schmutzschleuse, verglast
- Wintergarten
 - Beschattung automatisch
 - rundum Faltwände Glas
 - Boden: Verbundsteine
- 2 Grillplätze
- Geräteschuppen
- gepflegte Rasenflächen und Rabatten
- Doppelgarage gefliest



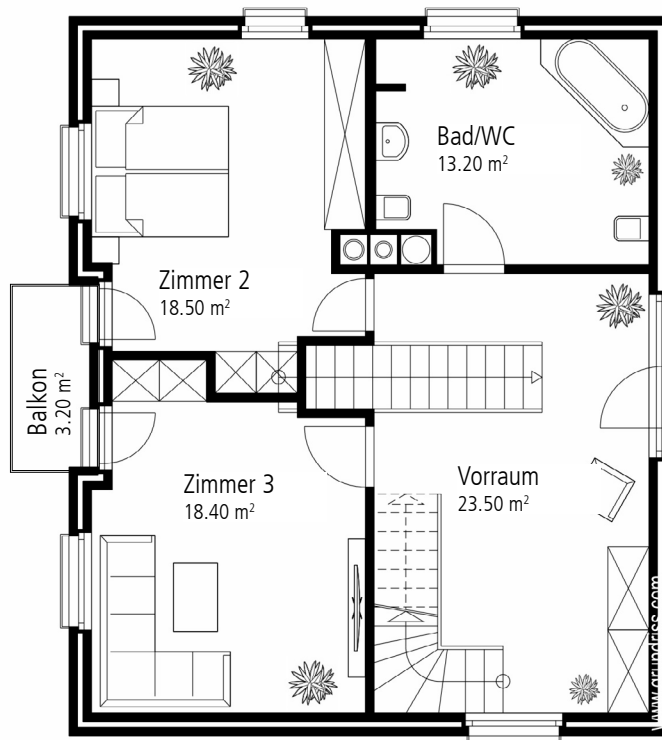
Grundriss Erdgeschoss



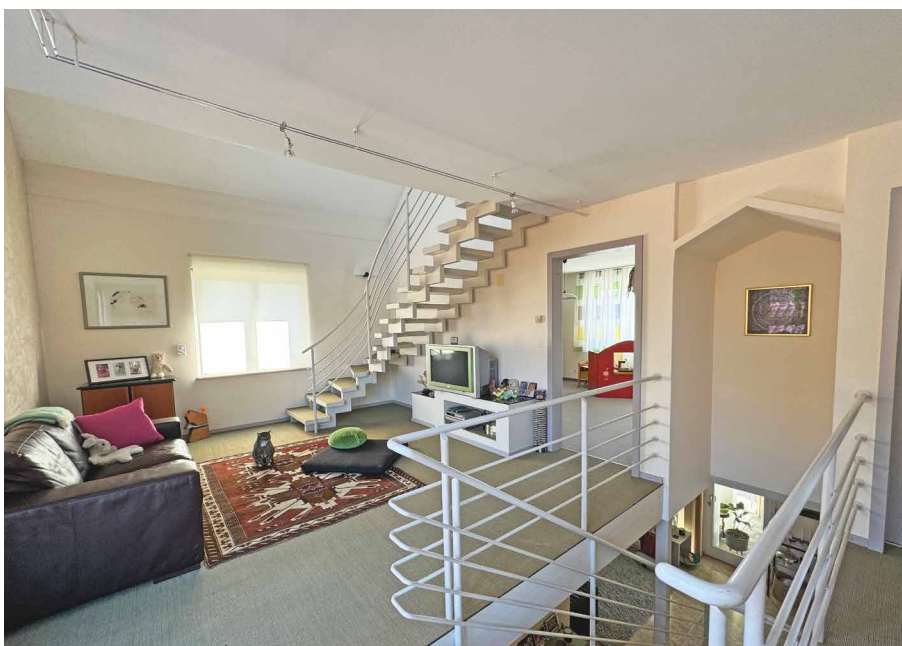
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.



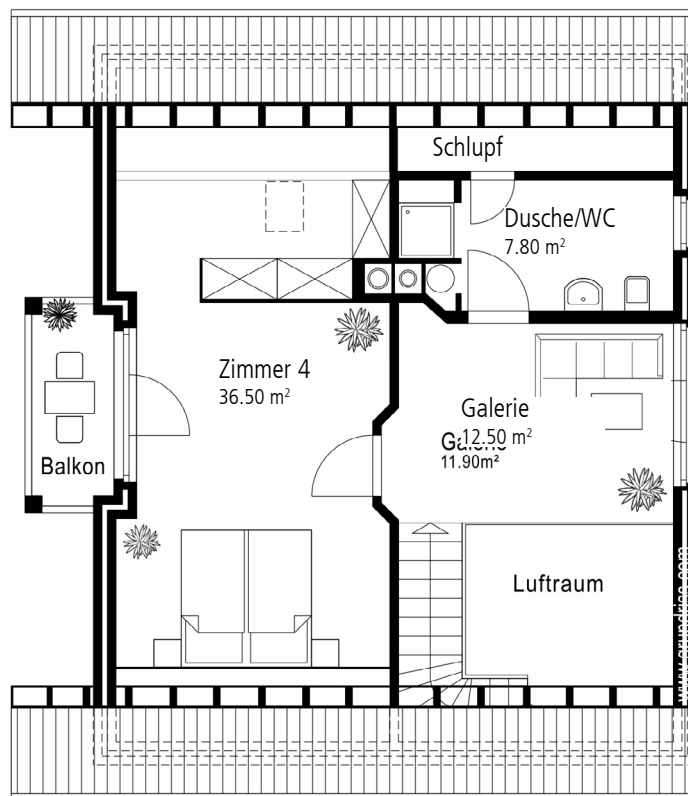
Grundriss Obergeschoss



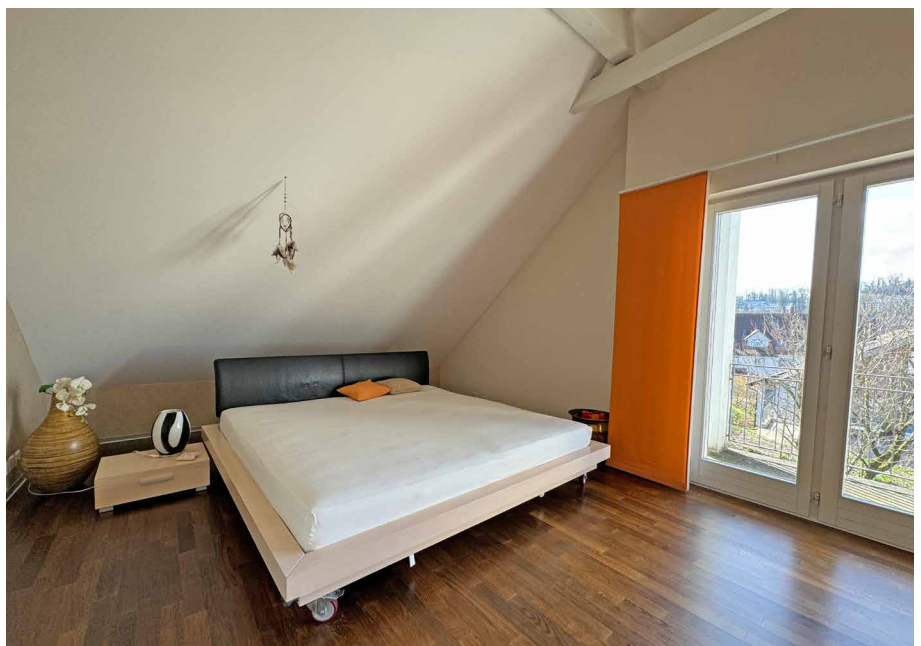
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.



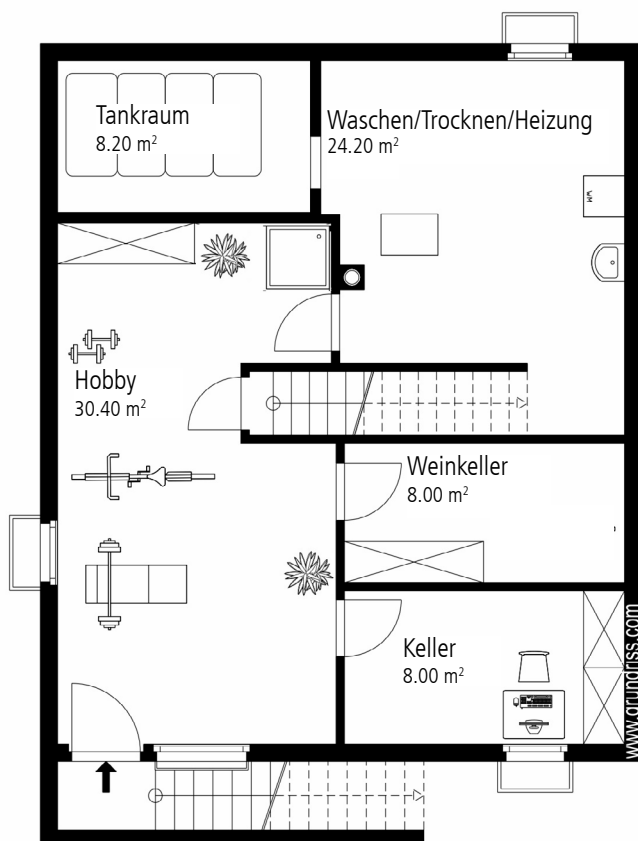
Grundriss Dachgeschoss



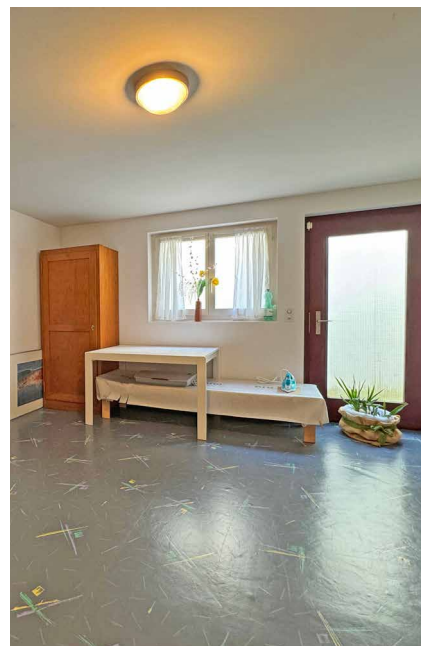
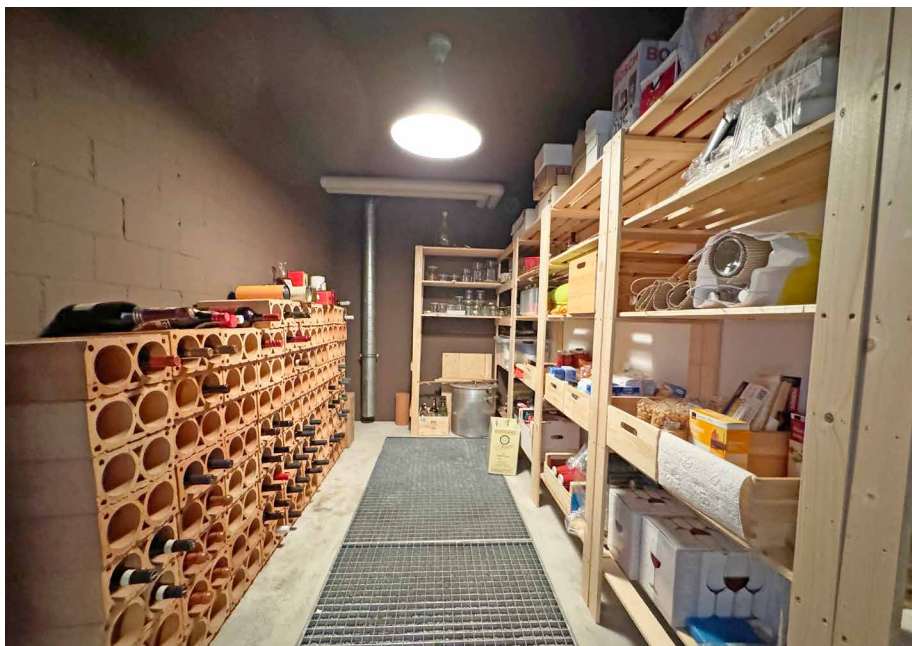
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.



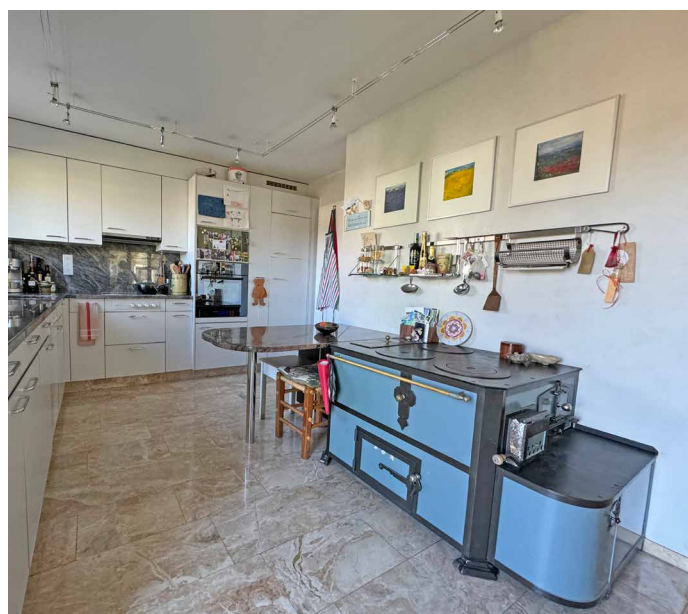
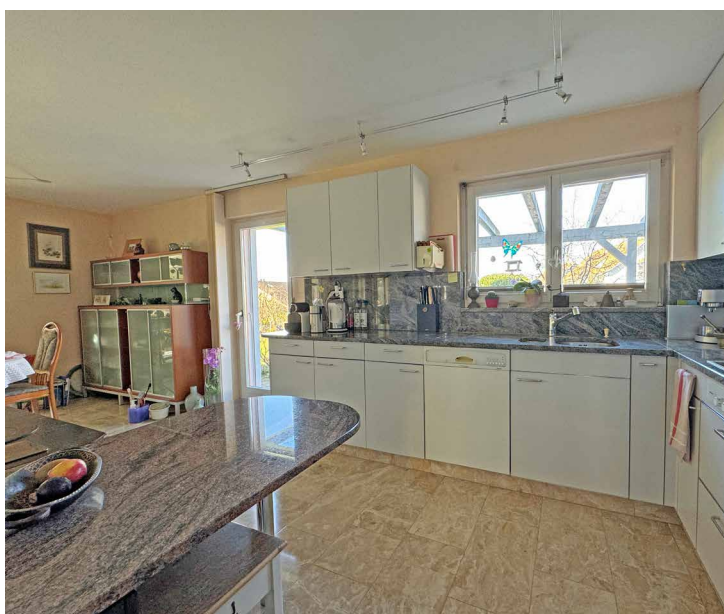
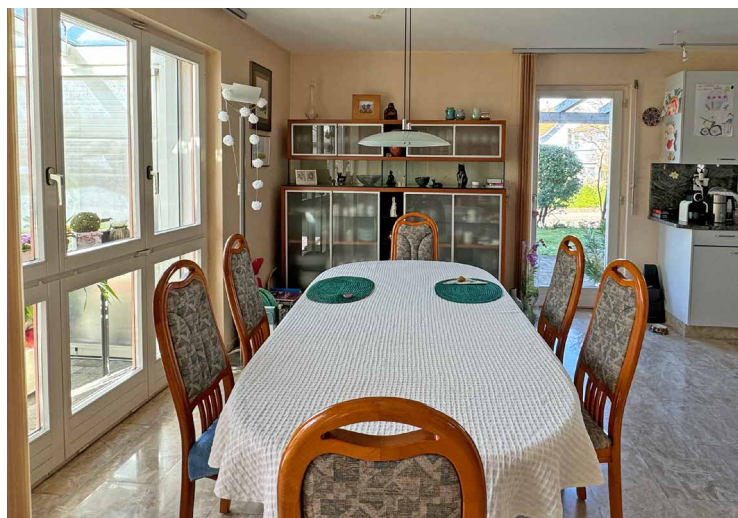
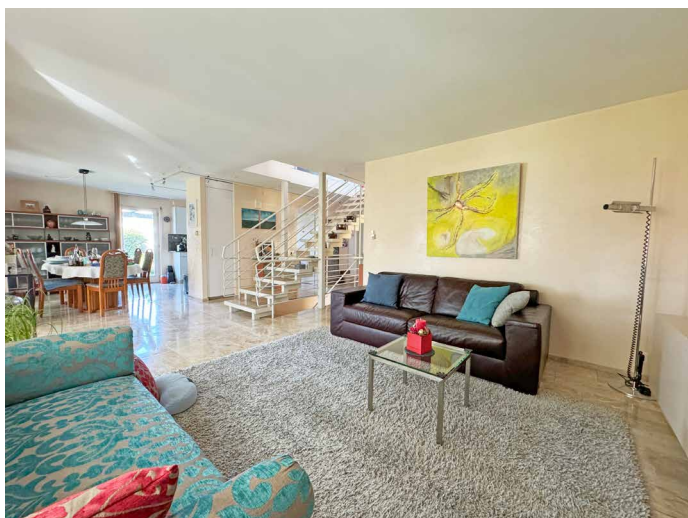
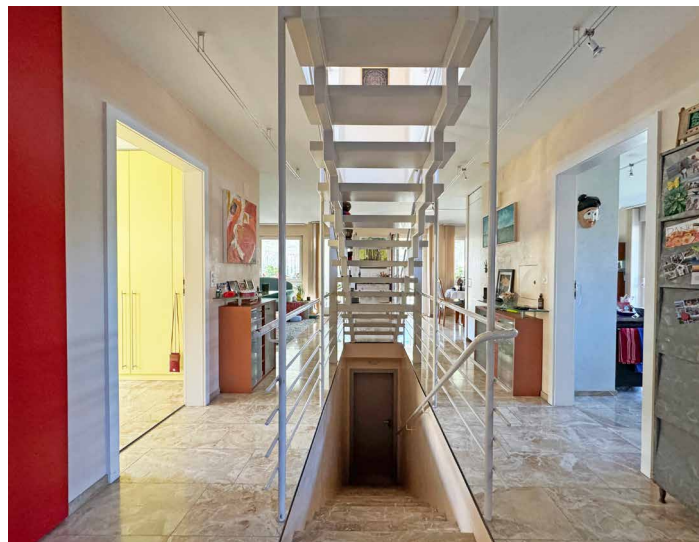
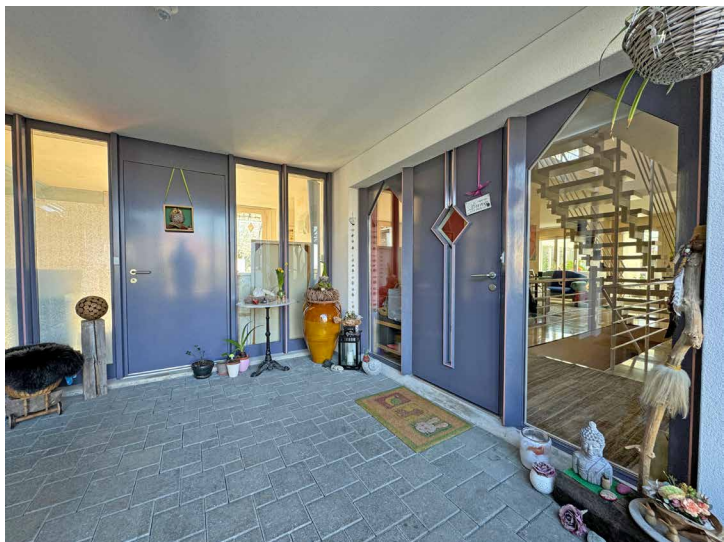
Grundriss Untergeschoss



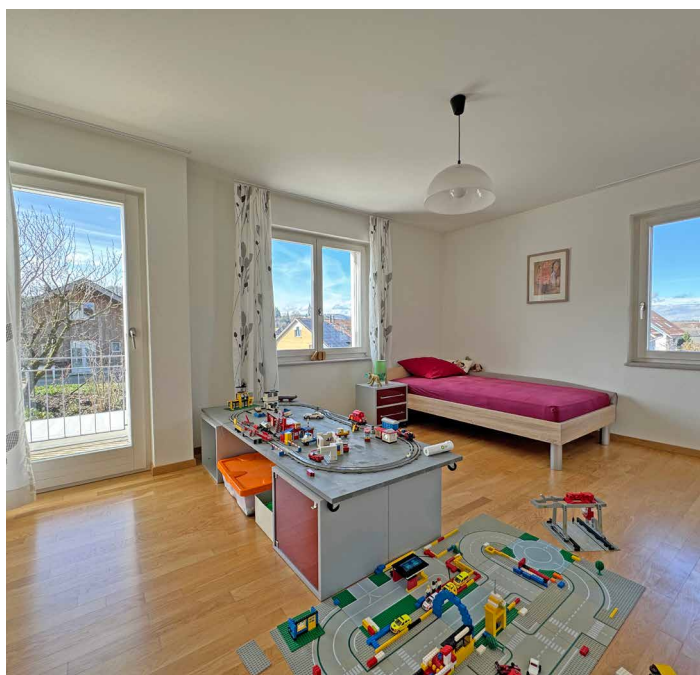
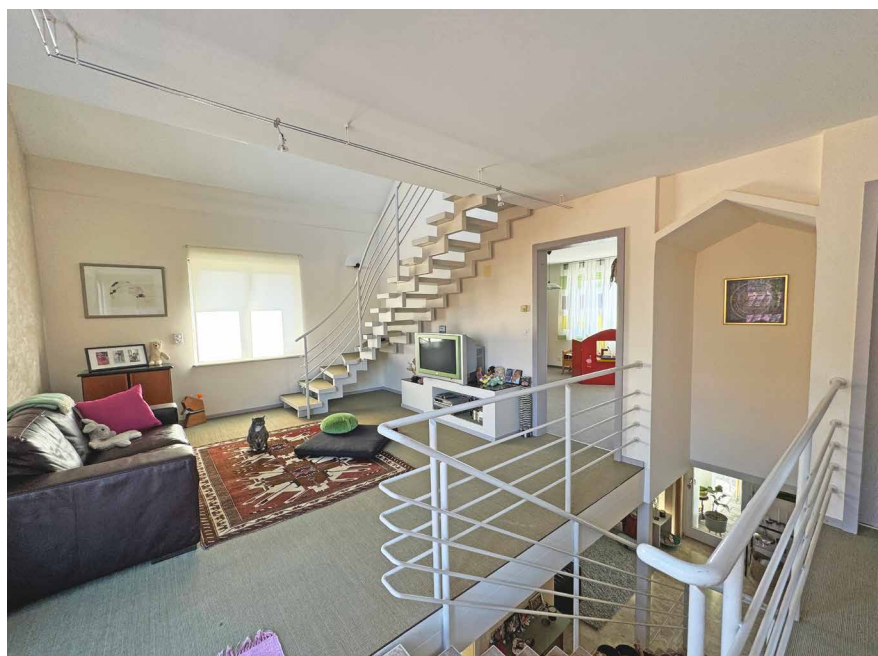
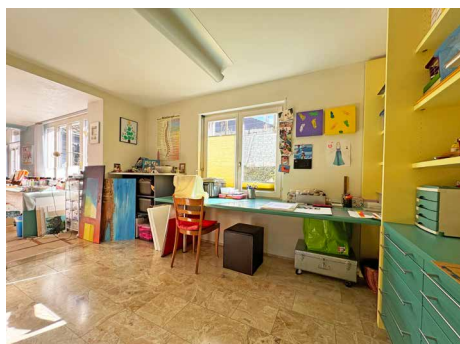
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.



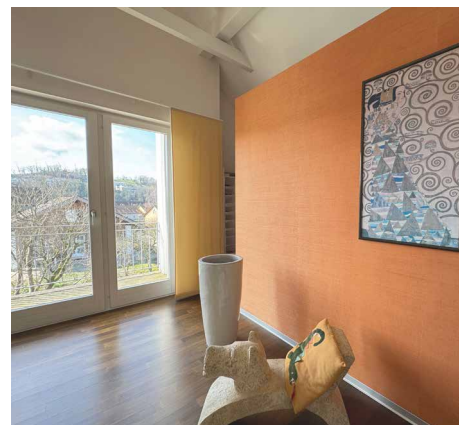
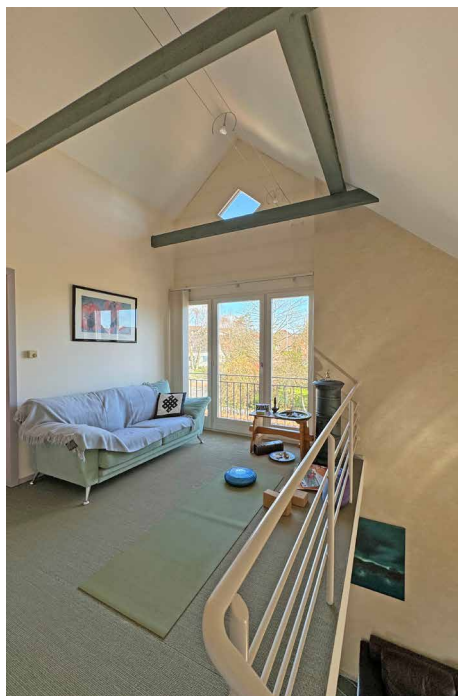
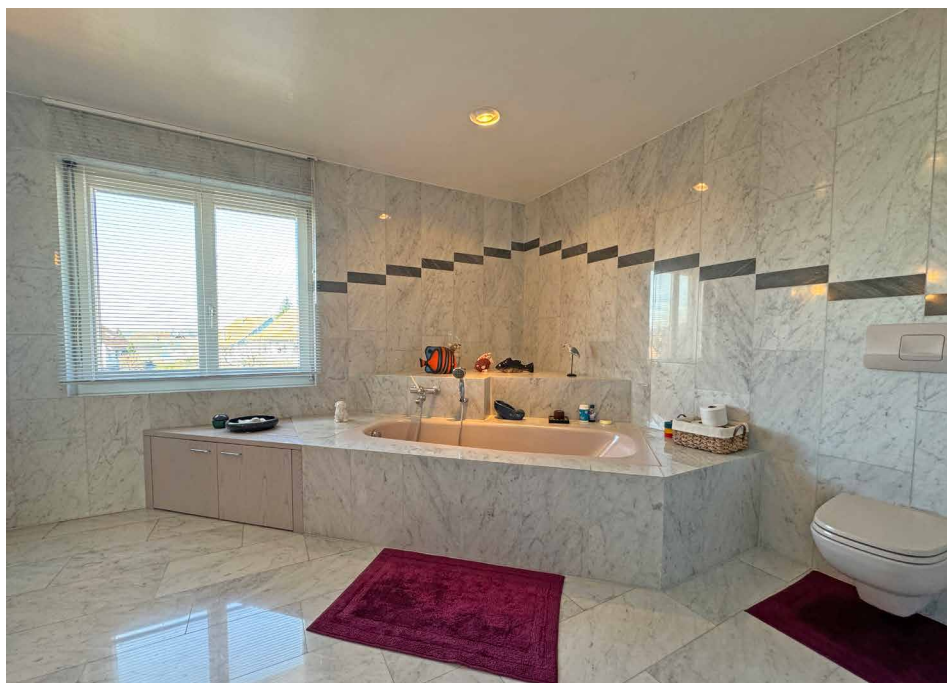
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3	
Kleinandelfingen			51908		CH858309773830				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
			Kataster 2788, Plan 24, Sigelwis						
	9	84	Gesamtfläche						
			Gebäude						
	2	16	Gebäude Wohnen, Nr. 03300098, Sigelwiesstrasse 25						
			Bodenbedeckung						
	2	16	Gebäude						
	1	28	befestigte Fläche						
	6	40	Gartenanlage						

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch		Blatt		EGRID		2/3	
Kleinandelfingen		51908		CH858309773830			
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						

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch			Blatt		EGRID			3/3
Kleinandelfingen			51908		CH858309773830			

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug 2024/78
Erstellungszeitpunkt	16.02.2024, 07.43 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Walter Bauer, Notariatsassistent

Gebäudeversicherung

**GVZ**

GERÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr.111'941

Gemeinde/QuartierKleinandelfingen

Grundstück-Nr.033.2788

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF1'253'795

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Kleinandelfingen	033-00098	Sigelwiesstrasse 25 8451 Kleinandelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1990 Schätzung vom 14.07.2010 Schätzgrund: Revision	1'371	105'361	1'253'795

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 6½ Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse: Sigelwiesstrasse 25
8451 Kleinandelfingen

Kataster-Nr.: 2788
Grundstück gesamt: 984 m²
Gartenanlage: 640 m²
Baujahr: 1990
Vers.-Nr.: 033-00098
Kubatur GV: 1'371 m³
GV-Neuwert CHF: 1'253'795

Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss:
Flur: 23.00 m²
Wohnen: 13.50 m²
Essen/Küche: 19.00 m²
Gäste-WC mit Dusche: 4.00 m²
Studio/Atelier/Therapie: 53.00 m²

Obergeschoss:

Zimmer 2: 18.50 m²
Zimmer 3: 18.40 m²
Bad/WC: 13.20 m²
Vorraum: 23.50 m²

Dachgeschoss:

Zimmer 4: 36.50 m²
Galerie: 12.50 m²
DU/WC: 7.80 m²

Untergeschoss:

Hobby: 30.40 m²
Werkstatt: 8.00 m²
Keller: 8.00 m²
Waschen/Trocknen/Technik: 24.20 m²
Tankraum: 8.20 m²

Nebenflächen:

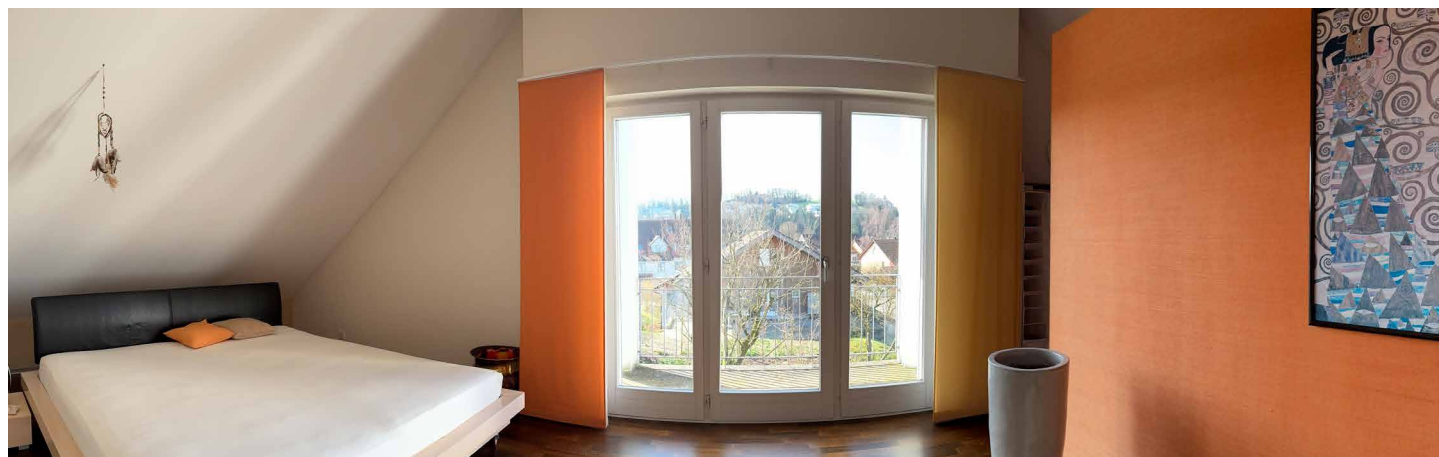
Windfang: 14.20 m²
Wintergarten: 31.60 m²
Garage: 36.80 m²
Geräteschuppen: 7.00 m²
Balkon Dachgeschoss: 3.20 m²
Balkon Obergeschoss: 3.20 m²



Total Wohnfläche: 242.90 m²
Nebenflächen: 174.80 m²

Total Nutzfläche: 417.70 m²

Verkaufspreis CHF: 1'860'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Sommer 2026

Verkaufspreis

CHF 1'860'000.00

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 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. Die Wohnung 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 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.