NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

zu verkaufen: freistehendes Einfamilienhaus, grosszügiger Garten mit aufgestautem Unterhalt, in begehrtem, ruhigem Wohnquartier an der Oberkahnenstrasse 34 in 8450 Andelfingen

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.

Wohnhaus
Das Wohnhaus mit Satteldach umfasst sieben Zimmer mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 185 m², verteilt auf zwei Etagen. Das Gebäude verfügt über ein Volumen von über 900 m³ Der Innenausbau sowie die Haustechnik sind jedoch veraltet, entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und erfordern eine umfassende Renovation.

Ausbau/Renovation
Verschiedene Optionen sind hier denkbar. Das Untergeschoss ist gemauert und in solidem Zustand. Das im Holzständerbau erstellte Wohngeschoss entspricht nicht dem heutigen Energiestandard. Denkbar ist, dieses vollumfänglich zu ersetzen, oder Sie erstellen einen kompletten Neubau, wie es in der näheren Nachbarschaft geschieht.

Garten
Der Garten ist gegen Westen ausgerichtet. Auf dem Balkon der Wohnetage wie auch auf dem Sitzplatz im Untergeschoss können Sie die untergehende Sonne geniessen. Ihr Auto parkieren Sie bequem in der Garage oder auf dem dazugehörigen Aussenparkplatz.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren. Vielleicht haben Sie noch andere Ideen, wie Sie diesem Haus wieder neues Leben einhauchen können.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. S.E.&O.

Mitglied von: SVIT

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

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 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. Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen, welche fortan das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen umfasste. Mit dem Jahreswechsel wurde nun die Fusion AHA vollzogen! Per 1. Januar 2023 haben sich die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Gleichzeitig haben sich die politischen Gemeinden Adlikon und Humlikon ebenfalls der politischen Gemeinde Andelfingen angeschlossen. Die Primarschulgemeinde umfasst somit weiterhin das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen, aber erweitert um die Dorfteile Adlikon, Humlikon und Niederwil.

Die Sekundarschule Andelfingen liegt mitten im Zürcher Weinland am Ufer der Thur. Rund 250 Schülerinnen und Schüler aus den Dörfern Adlikon, Alten, Dätwil, Gütighausen, Henggart, Humlikon, Niederwil, Oerlingen und Thalheim werden von rund 30 Lehrpersonen in drei Niveaus (A, B und C) unterrichtet.

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:

Primarschule:	1100 m
Oberstufe :	1400 m
Schwimmbad:	1500 m
Einkaufen Andelfingen:	1000 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	2300 m
Ärztehaus:	1100 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	900 m

Fahrzeit mit der Bahn nach:

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

Autobahn-Anschluss A4:	2.1 km
· Winterthur:	14.0 km
· Schaffhausen:	17.0 km
· Flughafen:	24.0 km

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	117 %
mit Ref. Kirche	129 %
mit Röm. Kath. Kirche	131 %

NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale
- Grundstückfläche 1091 m²
- Wohnfläche 185 m²
- Nutzfläche 334 m²
- Baujahr 1967
- beliebte Wohnlage
- sonniger Standort
- Wohnzone W2A
- Baumassenziffer 1.4

Bauweise / Ausbau
- Sockelgeschoss: Massivbau
- Wohngeschoss: Ständerbauweise Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Gebäudehülle: Dämmung ungenügend
- Heizung: Oel
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz, müssen ersetzt werden
- Türen: Holz
- Sonnenschutz: Lamellenstoren
- Estrich mit Kaltdach, keine Stehhöhe

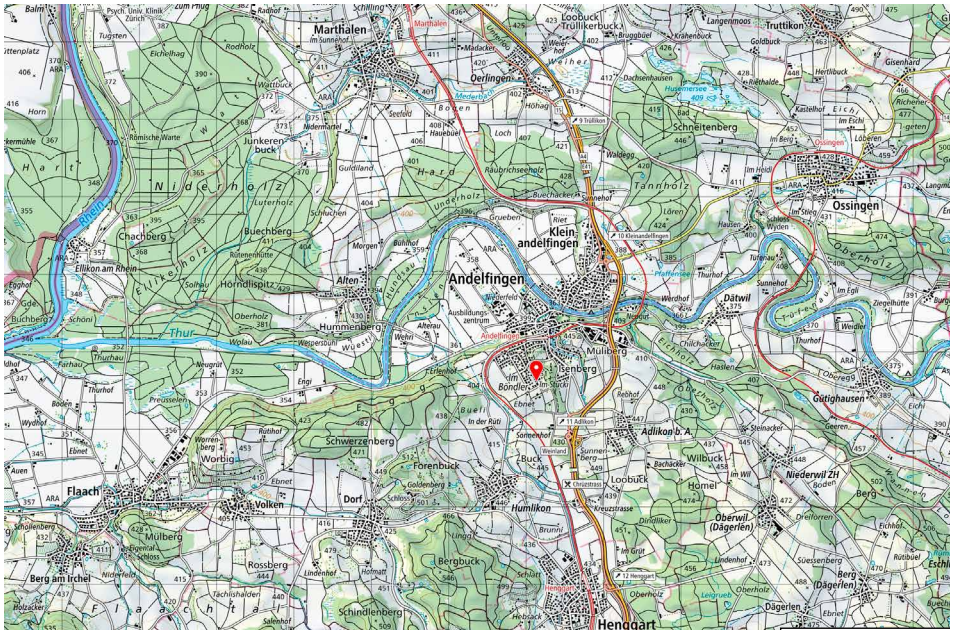
Erdgeschoss
- Entrée
- Küche
- Wohnzimmer
- Flur
- Dusche/WC
- Bad/WC
- 3 Zimmer
- Balkon

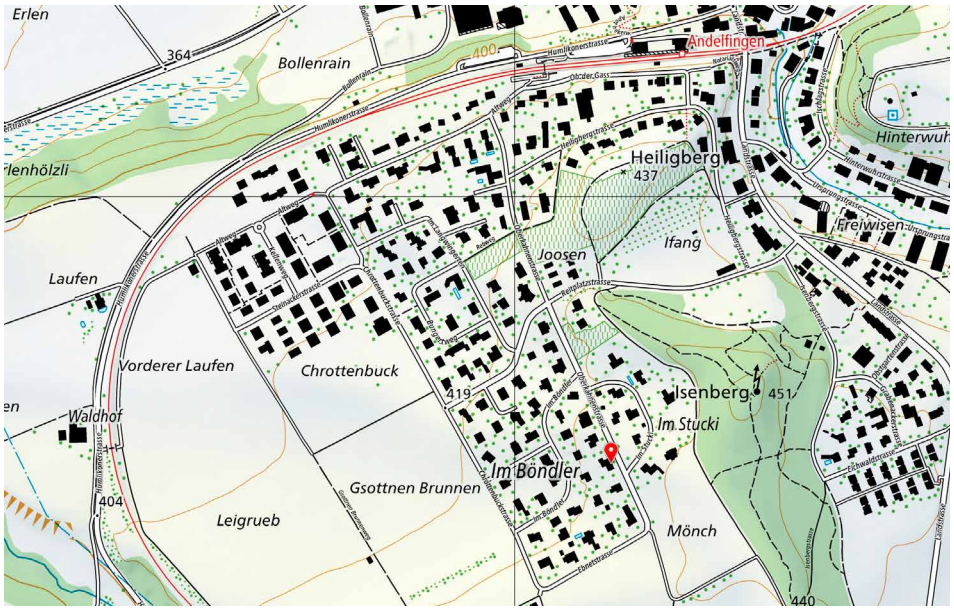
Sockelgeschoss
- Vorplatz
- Bad/WC
- 2 Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Bastelraum
- Tankraum
- Luftschutzkeller

Garten
- Sitzplatz gegen Westen
- üppige Grünpflanzen, Rasen
- Geräteraum

Auto
- Einzelgarage
- 2 Aussenparkplätze vor Garage

Bemerkungen
Das Haus hat einen interessanten Grundriss und angenehm grosse Zimmer. Das eigentliche Leben findet im Erdgeschoss statt. Das Sockelgeschoss gilt durch die leichte Hanglage als zusätzliches Wohngeschoss und kann als Einliegerwohnung dienen. Unterhaltsarbeiten wurden schon länger nicht mehr gemacht, der Ausbaustandard entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.





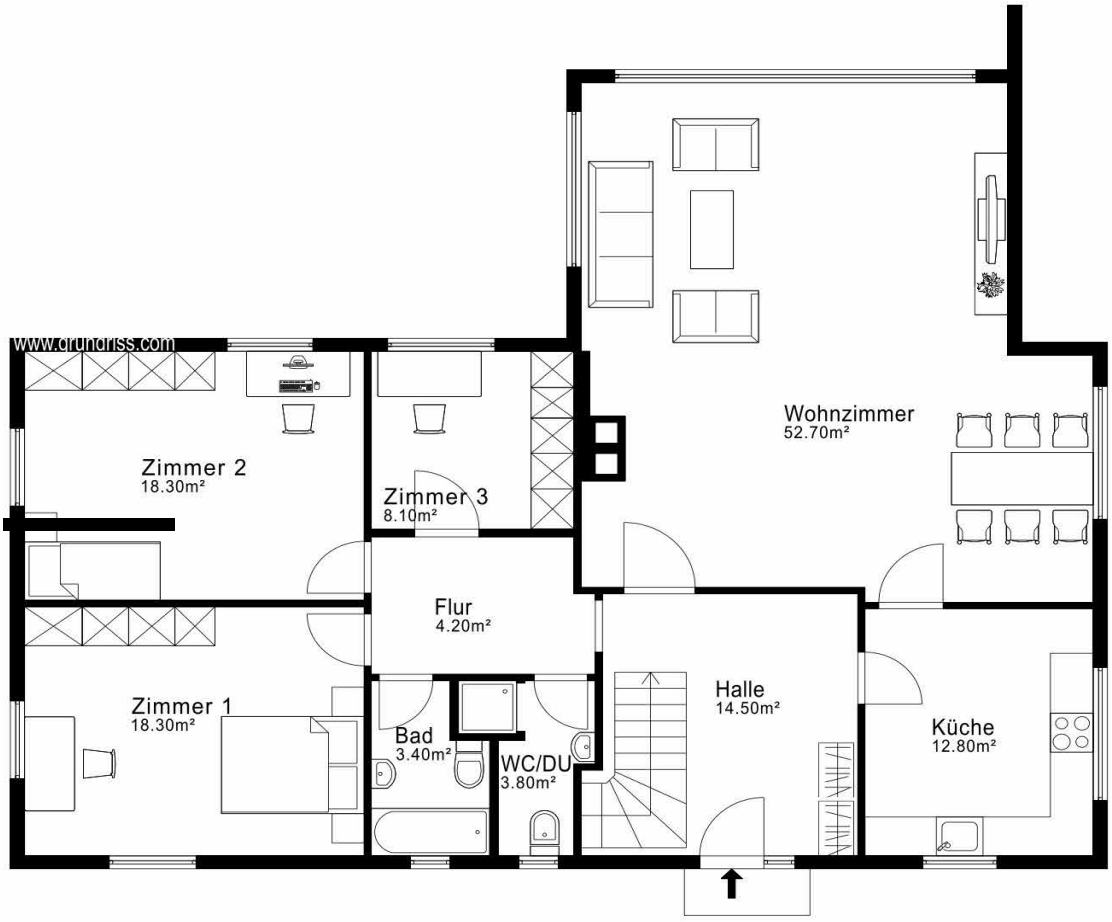
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundriss Erdgeschoss

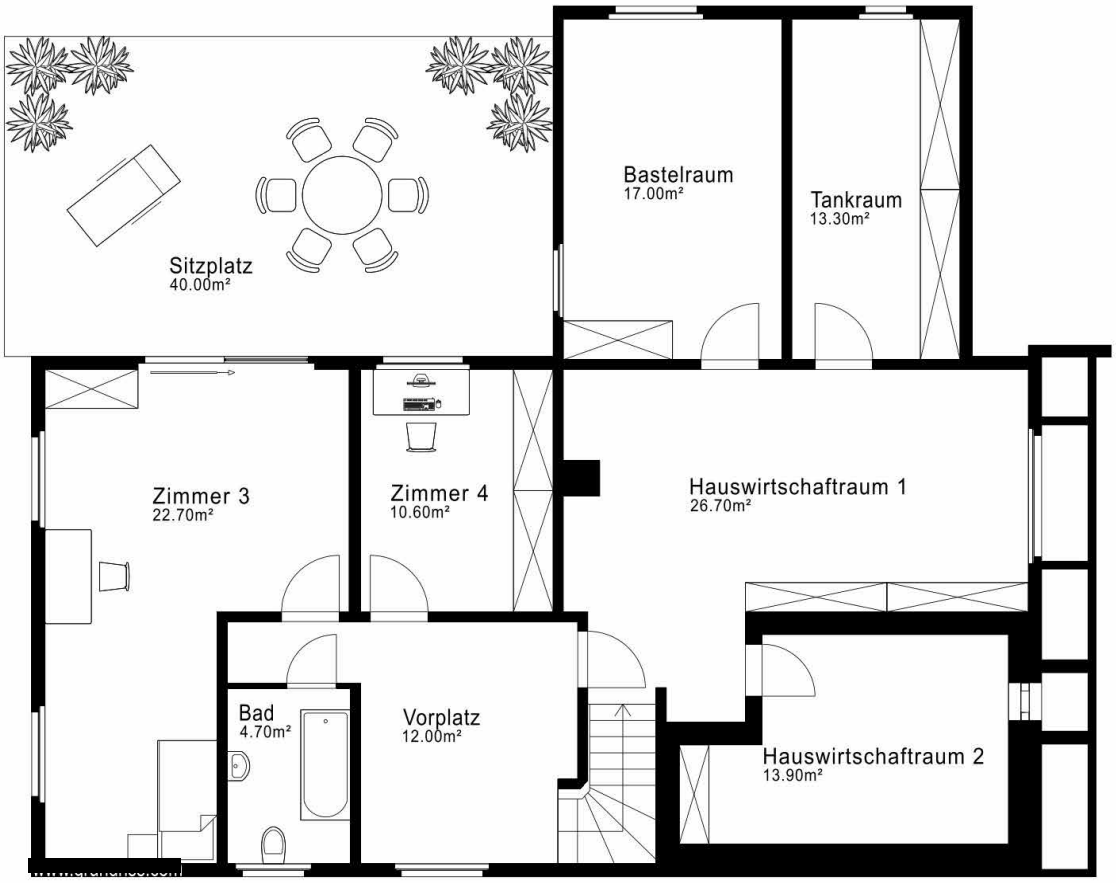


Erdgeschoss

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

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundriss Sockelgeschoss



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

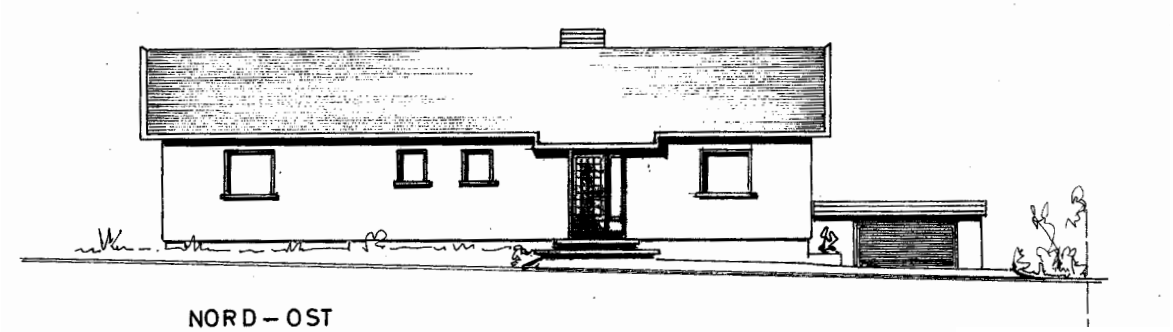
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

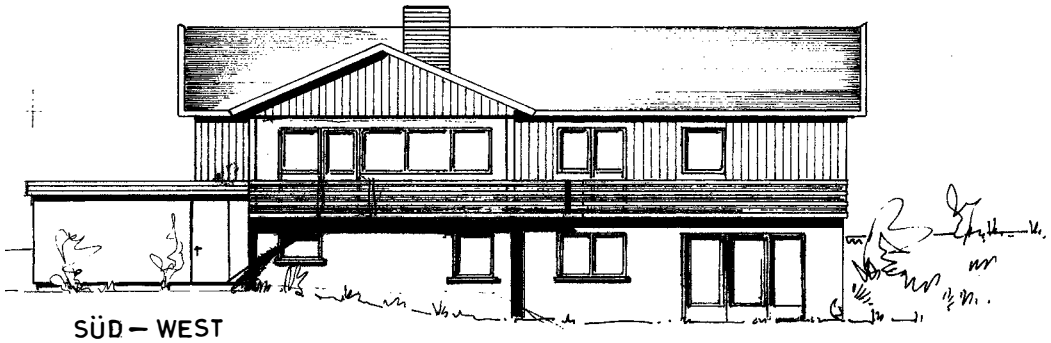
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Fassaden

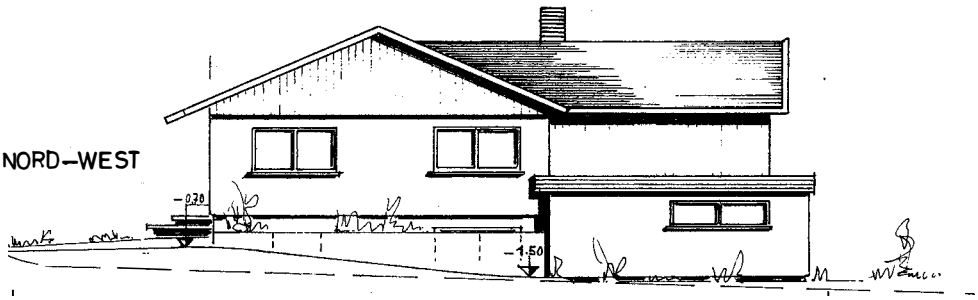


NORD – OST

SÜD – OST



SÜD – WEST



NORD–WEST

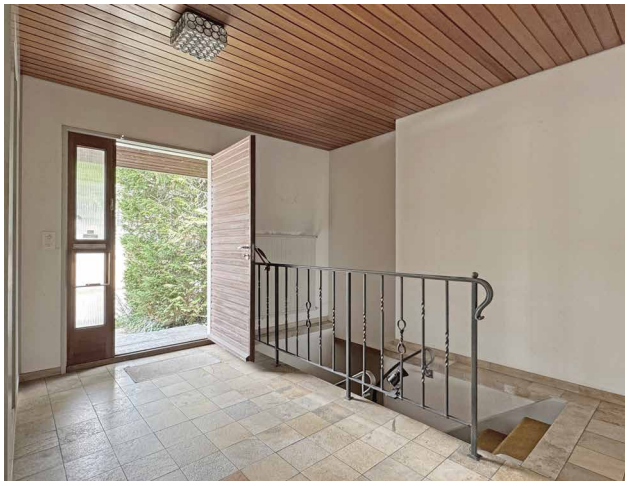
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

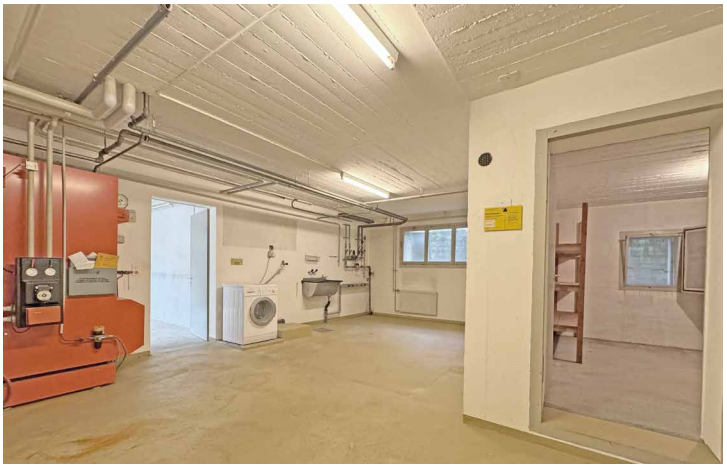
Impressionen



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch



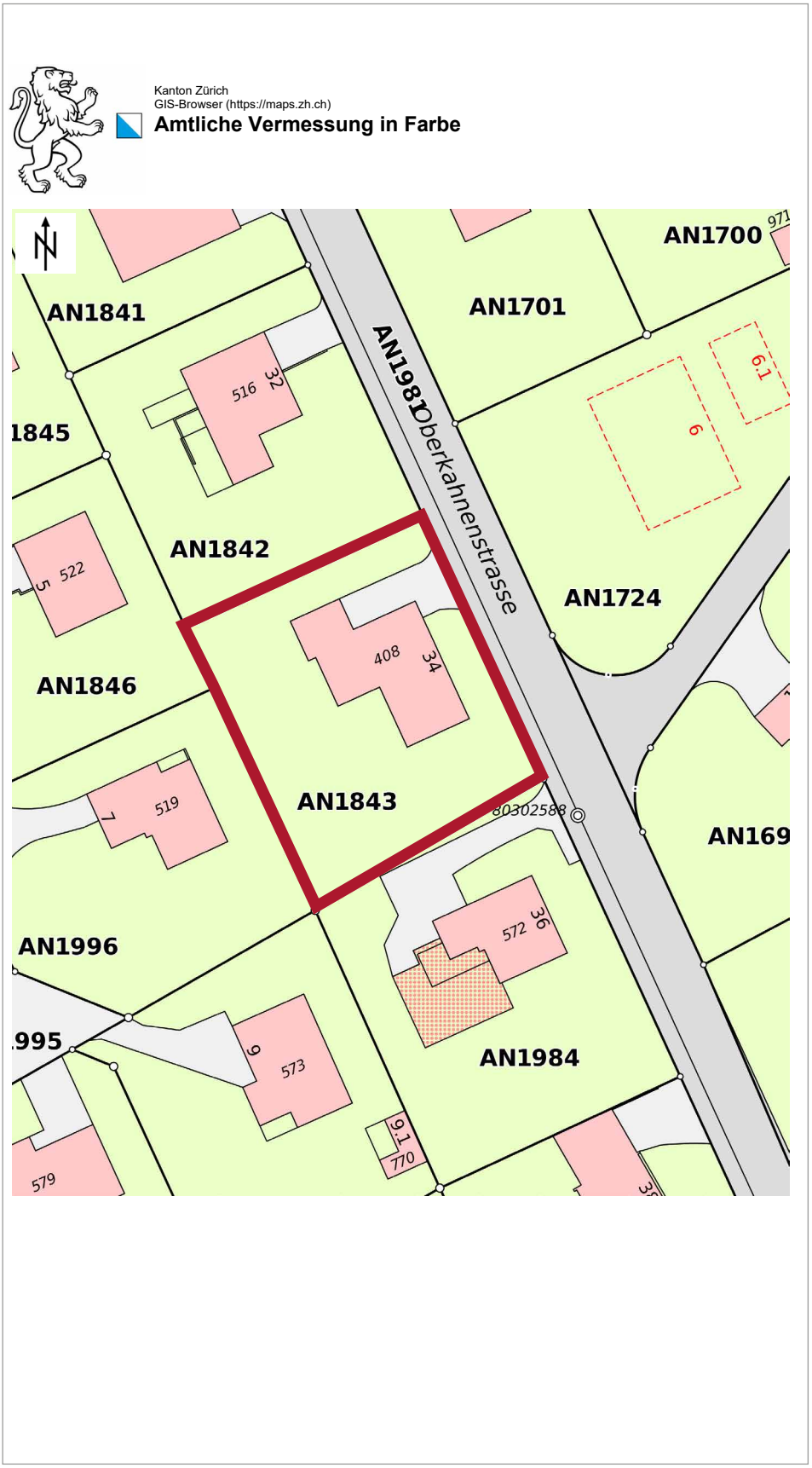
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Lageplan



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundbuchauszug

AUSZUG

aus dem Grundbuch

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde: Andelfingen

Grundbuch Blatt 957, Liegenschaft, Kataster 1843, EGRID CH738677118968, Böndler

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 1843, EGRID CH738677118968, Böndler, Plan 35
1091 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 03000408, Oberkahnenstrasse 34	190 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	190 m²
- befestigte Fläche	65 m²
- Gartenanlage	836 m²

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine Eintragungen

Dienstbarkeit

Last:
Bau- und Pflanzungsbeschränkung zugunsten der Politischen Gemeinde Andelfingen.
Dat. 19.06.1967, SP 888

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 110'769
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN1843

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **870'697**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Andelfingen	291-00408	Oberkahnenstrasse 34 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1967 Schätzung vom 17.06.2009 Schätzgrund: Revision	918	73'168	870'697

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Einfamilienhaus 7 Zimmer
Adresse:	Oberkahnenstrasse 34 8450 Andelfingen
Kataster-Nr.:	AN1843
Grundstück:	1090 m²
Gebäudefläche:	190 m²
Wohnzone:	W2A
Baumassenziffer:	1.4
Baujahr:	1967
Vers.-Nr.:	030-00408
Kubatur GV:	918 m³
GV-Neuwert Liegenschaft:	CHF 870‘697.00

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss

Entrée:	14.50 m²
Küche:	12.80 m²
Wohnzimmer:	52.70 m²
Flur:	4.20 m²
Dusche/WC:	3.80 m²
Bad/WC:	3.40 m²
Zimmer 1:	18.30 m²
Zimmer 2:	18.30 m²
Zimmer 3:	8.10 m²

Sockelgeschoss

Vorplatz:	12.00 m²
Zimmer 4:	10.60 m²
Zimmer 5:	22.70 m²
Bad/WC:	4.70 m²
Bastelraum:	17.00 m²
Hauswirtschaftsraum:	26.70 m²
Luftschutzkeller:	13.90 m²
Tankraum:	13.30 m²

Nebenflächen

Sitzplatz:	ca. 40.00 m²
Garage:	29.00 m²
Geräteraum:	8.00 m²

Total Wohnfläche:	**186.10 m²**
Nebenflächen:	*147.90 m²*
Total Nutzfläche:	**334.00 m²**

Verkaufspreis VB/CHF: 1‘425‘000.00

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Ablauf Verkauf

Besichtigung

Besichtigungstermin ohne Voranmeldung — 08. und 10. Juli 2025, von 17.30 bis 19.00 Uhr

Verkaufspreis

VB CHF 1'425'000.00 (resp. dem Meistbietenden)

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.

Termine

1. Kaufangebot:

- Abgabe eines ersten verbindlichen Kaufangebotes — bis 25. Juli 2025
- Sichten der eingegangenen Angebote — 31. Juli 2025
- Allenfalls Durchführen einer 2. Angebotsrunde — ab 01. August 2025

2. Kaufangebot:

- Abgabe eines zweiten verbindlichen Kaufangebotes — bis 08. August 2025
- Sichten der eingegangenen Angebote — 12. August 2025

Entscheid / Abschluss:

- Kommunikation des Entscheides — bis 22. August 2025
- Reservation / Bestellung Kaufvertrag — ab 22. August 2025
- Beurkundung / Eigentumsübertragung — nach Fortschritt

Die Liegenschaft, inkl. der notwendigen Unterlagen ist nach dem Besichtigungstermin nur noch auf https://niedermann-partner.ch publiziert. Es werden nur noch Folgetermine, keine Erstbesichtigungen, vereinbart.

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 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 zwischenzeitlich 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.