

# zu verkaufen: gepflegtes Einfamilienhaus, 7 Zimmer, freistehend, sonnige Lage, familienfreundliches Wohnquartier, schöner Garten, Zielackerstrasse 3 in 8451 Kleinandelfingen

## Wohnen in Weinländer Gemeinde

Kleinandelfingen liegt an der Hauptverkehrsachse Winterthur – Schaffhausen. Mit dem direkten Anschluss an die Autobahn sowie den guten S-Bahn- und Postautoverbindungen in die Region und die Städte, ist Kleinandelfingen verkehrstechnisch gut erschlossen.

Das Einfamilienhaus befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr. Das Naherholungsgebiet erreichen Sie in wenigen Schritten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc. sind in nächster Nähe.

## Wohnprogramm

Schon beim Betreten dieses gepflegten Einfamilienhauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich. Ein Schuhschrankraum mit

Lavabo sorgt für Ordnung. Direkt angrenzend befindet sich ein helles Zimmer, das sich ideal als Therapieraum, Büro, Praxis oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das nächste Halbgeschoss bildet den zentralen Lebensbereich des Hauses und vereint Wohnen, Kochen und Essen zu einer offenen, lichtdurchfluteten Einheit. Der grosszügige Wintergarten ist nach Osten ausgerichtet und lässt bereits am Morgen viel Sonne herein.

Das Obergeschoss verfügt über einen grosszügigen Flur, ein vielseitig nutzbares Zimmer sowie ein Duschbad mit WC. Auf einem weiteren Halbgeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer und ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Bad en suite.

Im Untergeschoss sind die üblichen Nebenräume untergebracht, darunter ein vielseitig nutzbarer Bastel- bzw. Hobbyraum, ein Kellerraum sowie der Wasch- und Technikraum.

Dieses Haus verbindet funktionales Wohnen mit wohnlicher Atmosphäre und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf für Beruf, Gäste und Hobby.

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  
Immobilienbewerter 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 Thurufern 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.

## Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen. Per 1. Januar 2023 haben sich dann die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angegeschlossen. Seit Beginn des Schuljahres 2025/26 werden nun alle Schülerinnen und Schüler an den Standorten Andelfingen und Kleinandelfingen unterrichtet.

Die Sekundarschule Andelfingen liegt am Ufer der Thur. Rund 300 Schülerinnen und Schüler aus den Dörfern Adlikon, Alten, Dätwil, Gütighausen, Henggart, Humlikon, Niederwil, Oerlingen und Thalheim werden von rund 40 Lehrpersonen in drei Niveaus (A, B und C) unterrichtet.

## Freizeit

Auf einer Wanderung entlang dem Thurpfad zwischen Andelfingen, Altener Brücke und Kleinandelfingen erfahren Sie viel Interessantes über den Fluss und seine Geschichte. Dreizehn Infotafeln geben Auskunft über die Thurverbauungen in alter und neuer Zeit, die Thurlandschaft sowie spezielle Pflanzen und Tiere.

Der Grillenpark, zwischen Gass und Riethaldenweg in Kleinandelfingen, bietet Ruhe und Erholung in lauschiger Umgebung. Spielgeräte für die Kleinen, Feuerstelle für die Grossen, Rasen für die Sportlichen. Frei zugänglich und immer einen Aufenthalt wert.

[www.kleinandelfingen.ch](http://www.kleinandelfingen.ch)

## Entfernungen:

Einkauf (Migros/Coop):	550 m
Bäckerei:	350 m
Arzt:	120 m
Tierarzt:	400 m

Kindergarten Kleinandelfingen:	550 m
Primarschule Kleinandelfingen:	260 m
Primarschule Andelfingen:	1100 m
Oberstufenschule Andelfingen:	1400 m

Spielplatz Grille:	290 m
Schwimmbad Andelfingen:	1300 m

## Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4:	700 m
Bushaltestelle:	450 m

Bahnhof Andelfingen:	1,3 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 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	116 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	14 %



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Grundstückfläche 825 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 173 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 391 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1973
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage

## Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Dämmung dem Baujahr entsprechend
- Pultdach
- Heizung: Öl
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung/ Radiatoren
- Fenster: Holz, Doppelverglasung
- Sonnenschutz: Rollladen
- Bodenbelag Wohnen: Keramikplatten
- Bodenbelag Flur/Korridor: Teppich
- Bodenbelag Zimmer: Parkett/Teppich

## Erdgeschoss Halbgeschoss 1

- Eingang
- Schrankraum/Schuhe
  - Lavabo
- Gäste-WC
- Zimmer

## Erdgeschoss Halbgeschoss 2

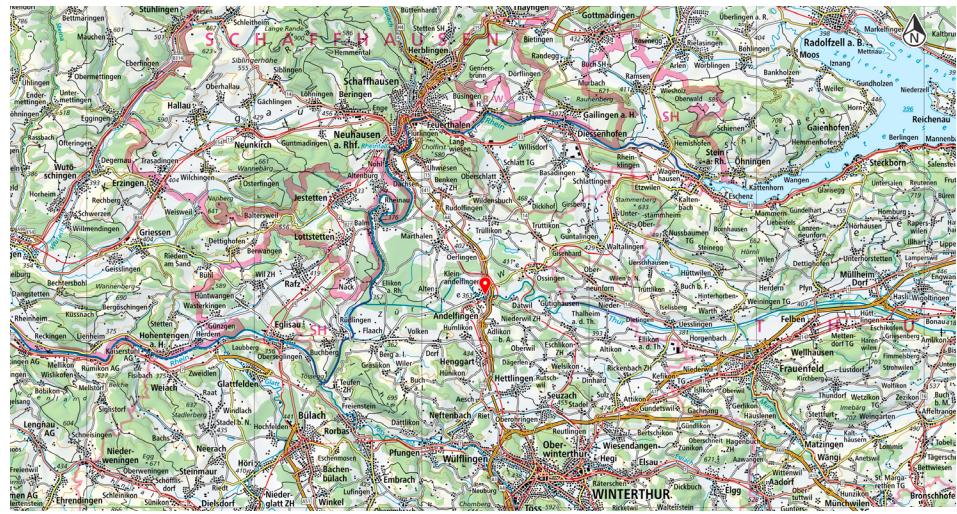
- Wohnen
  - Ausgang zum Garten
  - Cheminée mit Thursteinen
- Flur
- Küche
  - Fronten Holz
  - Arbeitsfläche Granit
  - Kochinsel mit Glaskeramik-Kochfeld
  - Dampfabzug
  - Backofen
  - Geschirrspülmaschine
  - Kühlschrank
- Wintergarten/Essen
  - grosse Fensterfront gegen Osten
  - 2 Oblichter

## Obergeschoss Halbgeschoss 3

- Zimmer 2
- Dusche/WC

## Obergeschoss Halbgeschoss 4

- Korridor
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Zimmer 5
- Bad en suite
  - Badewanne
  - Doppelwaschbecken
  - WC
- Balkon



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Untergeschoss

- Abstellraum
- Keller
- Waschen
- Bodenbelag: Keramikplatten
- Ausgang zum Garten
- Zugang zum Musikraum
- Schutzraum
- Bastelraum
- Bodebelag: Beton, gestrichen
- Lichtschacht
- Öltankraum
- Heizung
- Lichtschacht

## Garten/Aussenanlage

- Unterkellerung Wintergarten (Musikraum)
  - beheizt
  - ohne Tageslicht
- Garage
- Velo/Gerätschaften



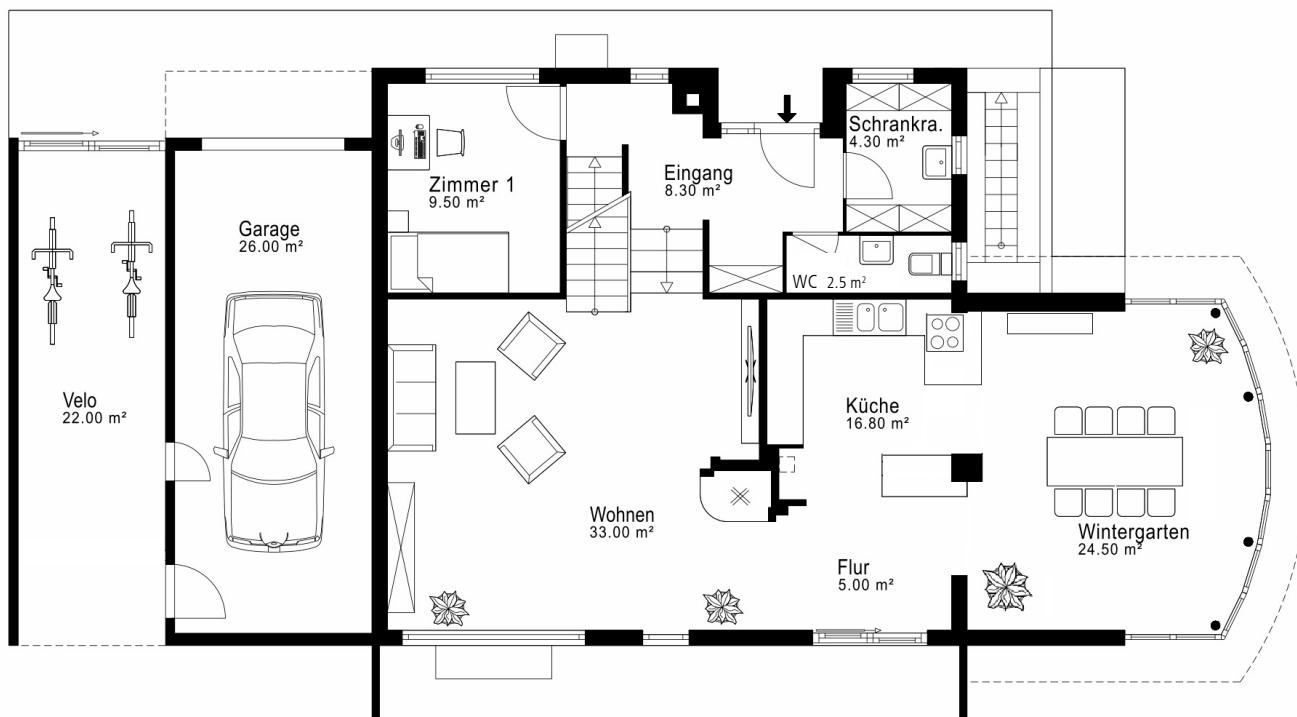
## Renovationen/Unterhalt 2023

- Elektrische Installationen erneuert
- diverse Malerarbeiten getätigten
- Teppich Treppenhaus erneuert
- Kanalreinigung
- Glaskeramikherd ersetzt



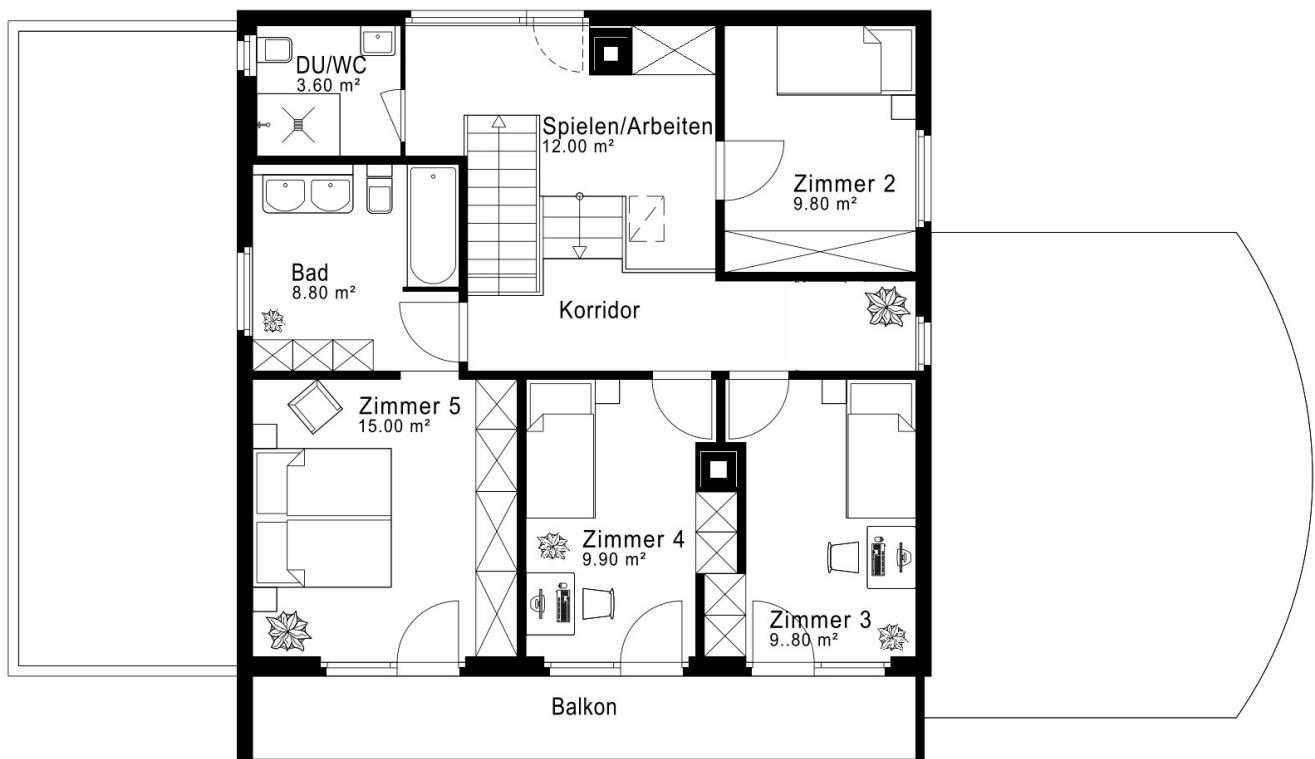
Das Haus wurde stets gepflegt und unterhalten.

## Grundriss Erdgeschoss



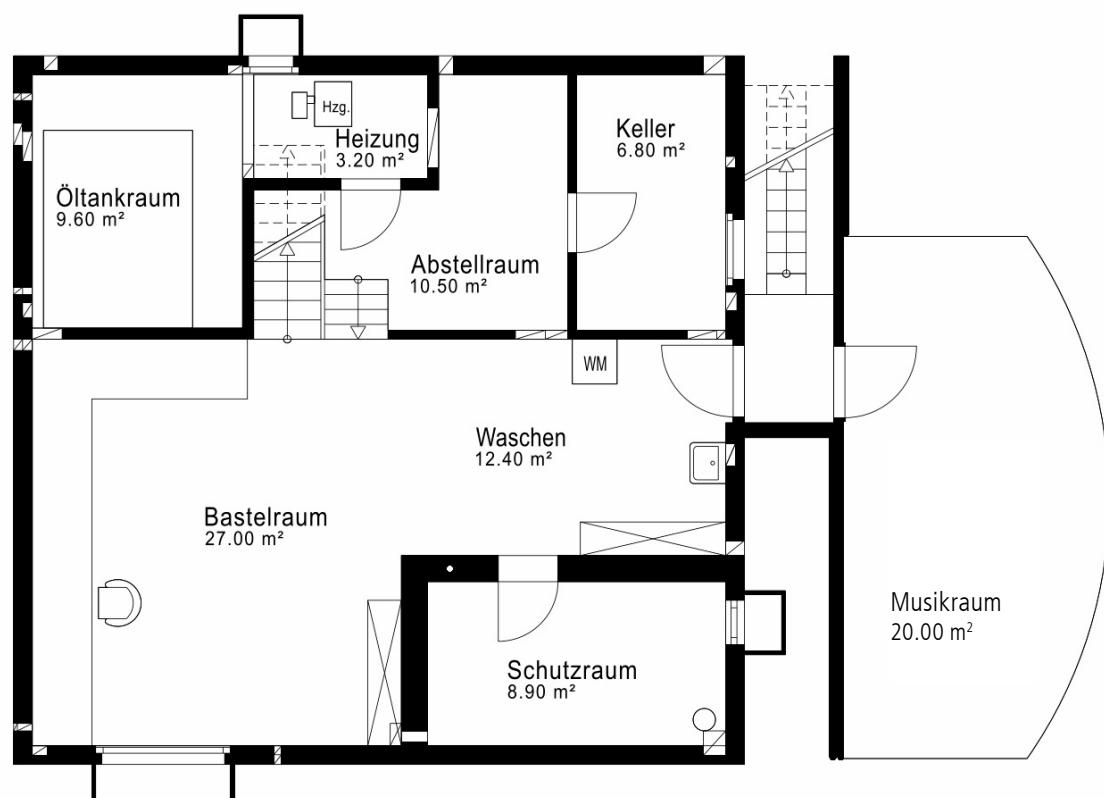
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Grundriss Obergeschoß



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

# Grundriss Untergeschoss

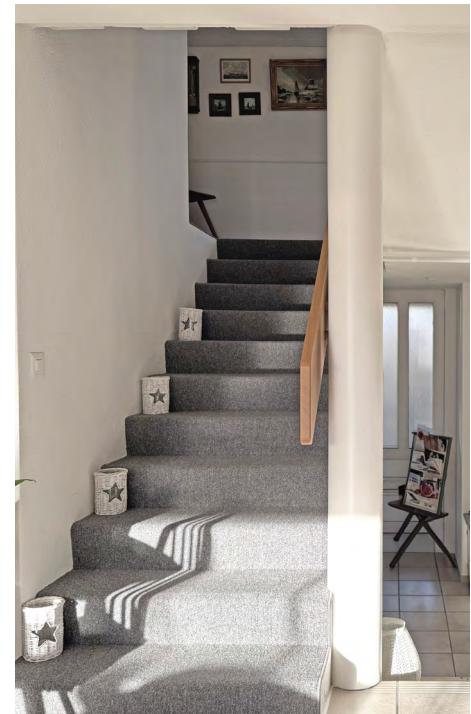


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

## Impressionen



## Impressionen



## Impressionen



# Lageplan



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
<b>Kleinandelfingen</b>	<b>50598</b>	<b>CH567709388391</b>	

## Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	a	m <sup>2</sup>	Beschreibung	Änderung		
				Datum	Beleg	Mutation
	8	25	Kataster 2405, Plan 23, Zielacker			
	1	69	Gesamtfläche	05.09.2019		Bestandesänderung
	1	69	Gebäude			
	1	43	Gebäude Wohnen, Nr. 03300444, Zielackerstrasse 3			
	1	38	Bodenbedeckung			
	4	75	Gebäude			
	1	43	Strasse, Weg			
	1	38	befestigte Fläche			
	4	75	Gartenanlage			

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
<b>Kleinandelfingen</b>	<b>50598</b>	<b>CH567709388391</b>	

## Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

## Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht an Kanalisations- und Wasserleitungen zugunsten Blatt 50599, Kataster 2206, EGRID CH607738830927, Kleinandelfingen	18.08.1972	107	CH2383-0000-0006-31656	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 50599, Kataster 2206, EGRID CH607738830927, Kleinandelfingen	18.08.1972	107	CH2383-0000-0006-31757	

# Gebäudeversicherung



SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56  
Postfach · 8050 Zürich  
T 044 308 21 11  
versicherung@gvz.ch · [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch)

Poliken-Nr. 111'839  
Gemeinde/Quartier Kleinandelfingen  
Grundstück-Nr. 033.2405

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

### Versicherungssumme Total CHF 928'735

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
Kleinandelfingen	033-00444	Zielackerstrasse 3 8451 Kleinandelfingen 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1973 Schätzung vom 09.07.2012 Schätzgrund: Revision	1'029	78'045	928'735

# Zahlen und Fakten

## Eckdaten

Objekt:	7-Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse:	Zielackerstrasse 3 8451 Kleinandelfingen
Kataster-Nr. :	2405
Grundstück:	825 m <sup>2</sup>
Gartenanlage:	475 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1973
Vers.-Nr.:	033-00444
Kubatur GV:	1'029 m <sup>3</sup>
GV-Neuwert CHF:	928'735



## Raumaufteilungen/Flächen

### Erdgeschoss/Halbgeschoss:

Eingang:	8.30 m <sup>2</sup>
Schrankraum:	4.30 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2.50 m <sup>2</sup>
Küche:	16.80 m <sup>2</sup>
Wintergarten/Essen:	24.50 m <sup>2</sup>
Flur:	5.00 m <sup>2</sup>
Wohnen:	33.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	9.50 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss, 1. Halbgeschoss:

Flur/Treppe:	12.00 m <sup>2</sup>
DU/WC:	3.60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	9.80 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss, 2. Halbgeschoss:

Zimmer 3:	9.80 m <sup>2</sup>
Zimmer 4:	9.90 m <sup>2</sup>
Zimmer 5:	15.00 m <sup>2</sup>
Bad:	8.80 m <sup>2</sup>
Balkon:	12.40 m <sup>2</sup>

## Untergeschoss:

Abstellraum:	10.50 m <sup>2</sup>
Keller:	6.80 m <sup>2</sup>
Waschen:	12.40 m <sup>2</sup>
Schutzraum:	8.90 m <sup>2</sup>
Bastelraum:	27.00 m <sup>2</sup>
Öltankraum:	9.60 m <sup>2</sup>
Heizung:	3.20 m <sup>2</sup>
Musikraum:	20.00 m <sup>2</sup>

## Nebenflächen:

Garage:	26.00 m <sup>2</sup>
Velo:	22.00 m <sup>2</sup>

## Total Wohnfläche:

**172.80 m<sup>2</sup>**

## Nebenflächen:

**158.80 m<sup>2</sup>**

## Total Nutzfläche:

**331.60 m<sup>2</sup>**

## Verkaufspreis CHF:

**1'680'000.00**



# Ablauf/Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**CHF 1'680'000.00**

## **Kaufangebot**

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. 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](mailto:info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, 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. 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.