

zu verkaufen: **gepflegtes, komfortables Einfamilienhaus,**
einseitig angebaut, **5½ Zimmer,** ruhiges, **familiäres Wohnquartier,**
am **Dorfrand,** Kellenweg 3 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 Stimmertal 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 neuen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Junge Familien wie Rentner finden hier ein generationenübergreifendes Zusammenleben. Das Haus bietet einer jungen Familie ein wunderbares Zuhause. Die Kinder erleben die Natur hautnah vor der Haustür.

Wohnen und Geniessen

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem komfortablen, neuwertigen Innenausbau. Hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails sorgen für ein elegantes, zeitgemäßes Wohngefühl. Große Fensterflächen bringen viel Licht ins Haus und öffnen den Blick in den umliegenden Garten

Das Haus ist eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten. Bäume und blühende Sträucher rahmen das Grundstück ein und verleihen dem Anwesen eine ruhige Atmosphäre. Unter der Pergola oder auf dem lauschigen Sitzplatz lässt sich der Blick ins Grüne in aller Ruhe geniessen. Zwei Tiefgaragenplätze gehören zum Anwesen und ermöglichen über einen direkten Zugang ins Haus ein bequemes, wetterunabhängiges Ankommen.

Einziehen, ankommen und das Leben geniessen – sofort und ohne Kompromisse. Dieses Zuhause ist bereit für Sie.

Rufen Sie uns an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns!



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 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 ab Steinackerstrasse 8:

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



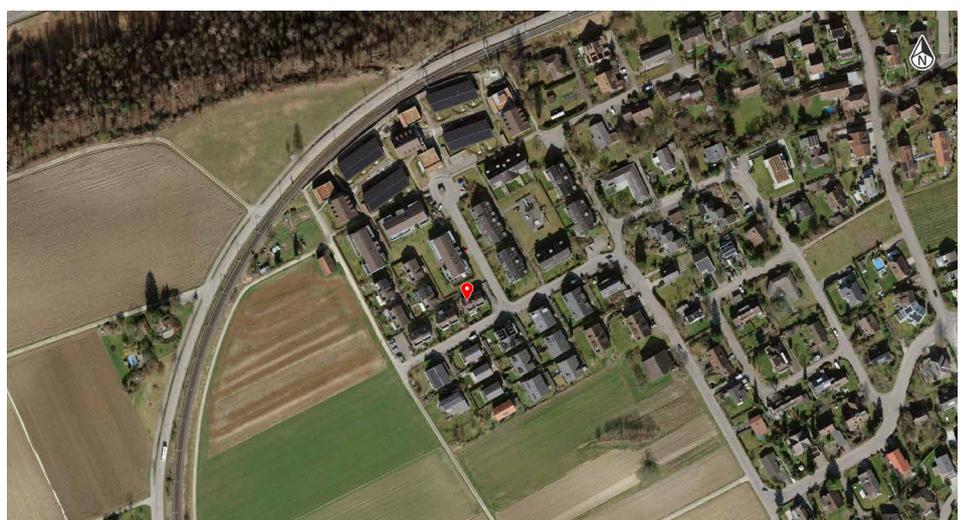
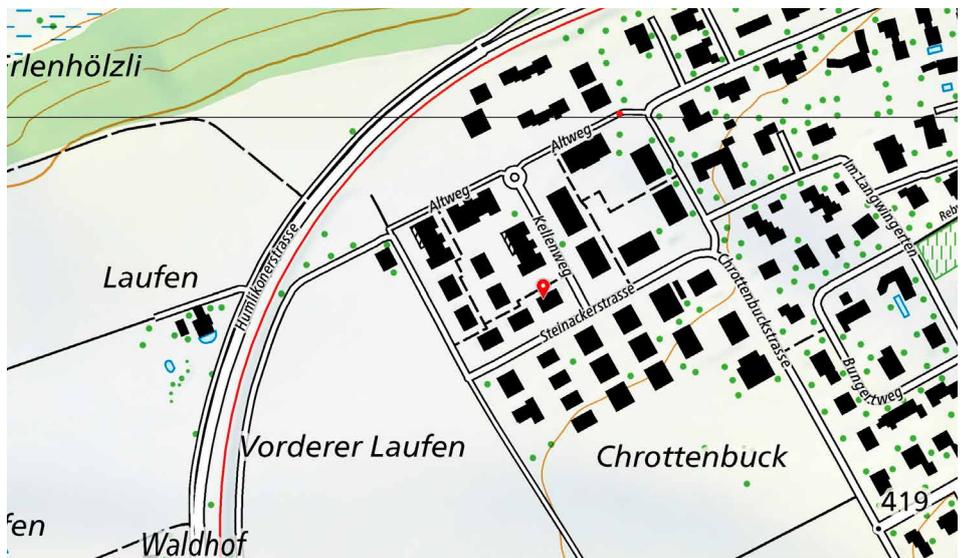
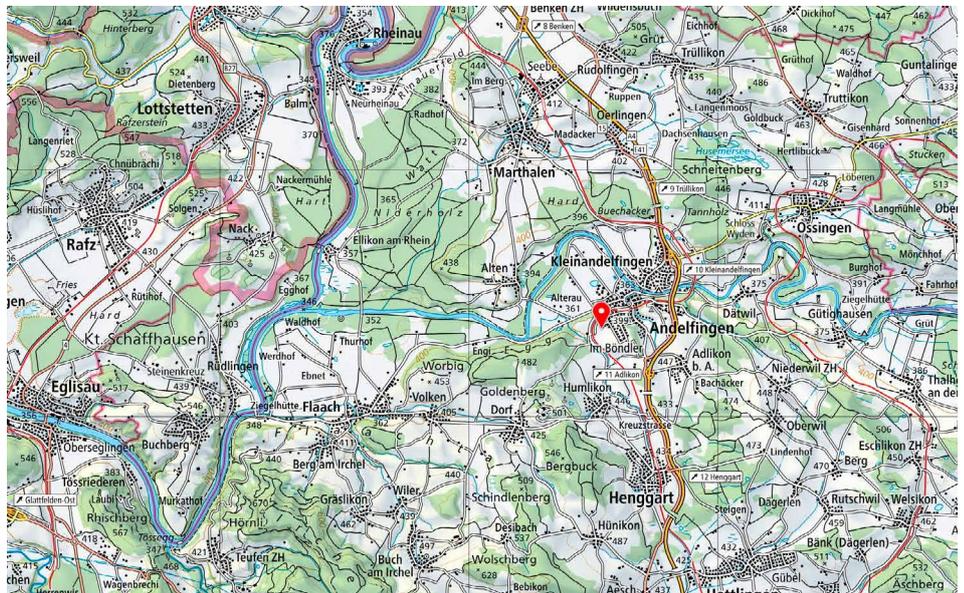
Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Grundstücksfläche 296 m²
- Wohnfläche 137.6 m²
- Nutzfläche 209.7 m²
- Baujahr 2010
- beliebte Wohnlage
- sonniger Standort
- Wohnzone WB2
- familiäres Wohnquartier
- nahe Landwirtschaftszone

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Gebäudehülle: sehr gut gedämmt
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe im Innern montiert
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Kunststoff, weiss
- Türen: Holz, weiss gestrichen
- Wände/Decken: Fertigabrieb, weiss/farbig
- Sonnenschutz: Rafflamellenstoren, z.T. elektrisch betrieben
- Insektenschutz in jedem Zimmer
- Bodenbelag Wohnen/Nasszellen: Keramikplatten
- Bodenbelag OG/DG: Teppich
- Pergola mit Glasdach und Sonnenschutz



Grundstück, Gebäude und Lage

Raumprogramm

Erdgeschoss

- Entrée
 - Einbauschränk Holz, weiss
 - Treppenaufgang zum OG
- Gäste-WC
- Küche (Herzog)
 - Fronten Kunstharz, weiss/schwarz
 - Arbeitsfläche Granit
 - Keramikkochfeld
 - Dampfabzug
 - Geschirrspüler
 - Backofen
- Wohnen/Essen
 - Fensterfronten mit Hebeschiebetür
 - Schwedenofen
 - Ausgang zum Gartensitzplatz

Obergeschoss

- Korridor
- Treppenaufgang zum DG
- 3 Schlafzimmer
- Nasszelle mit Badewanne, Dusche
- Doppellavabo mit Unterbau, WC

Dachgeschoss

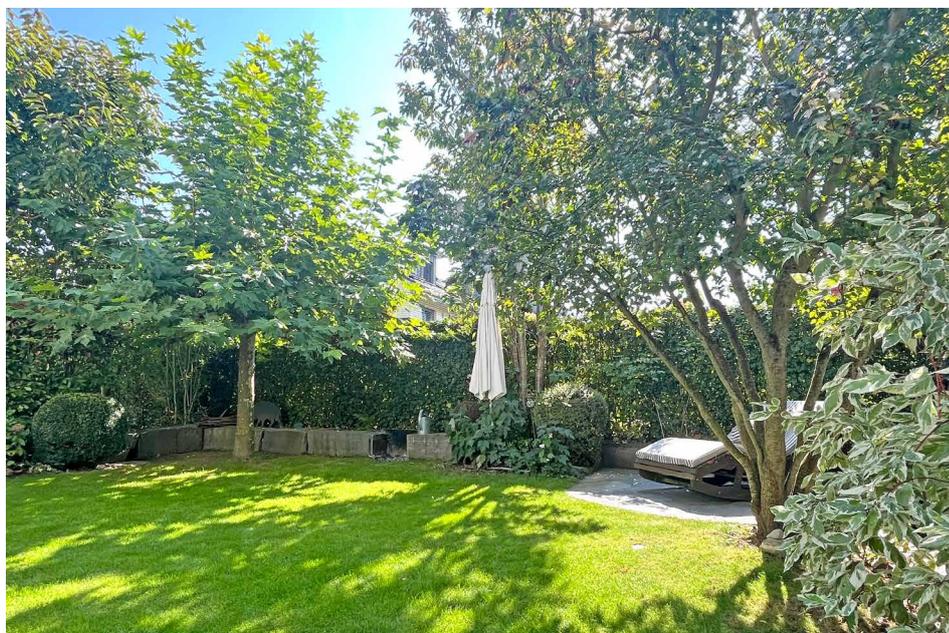
- 1 Schlafzimmer
 - Dachgaube
 - Büroecke
 - grosse Fensterfront mit Ausgang zur Terrasse
- Nasszelle mit Dusche, Doppellavabo mit Unterbau, WC, Ausgang zur Terrasse
- Dachterrasse mit Fass-Sauna (inkl.)

Untergeschoss

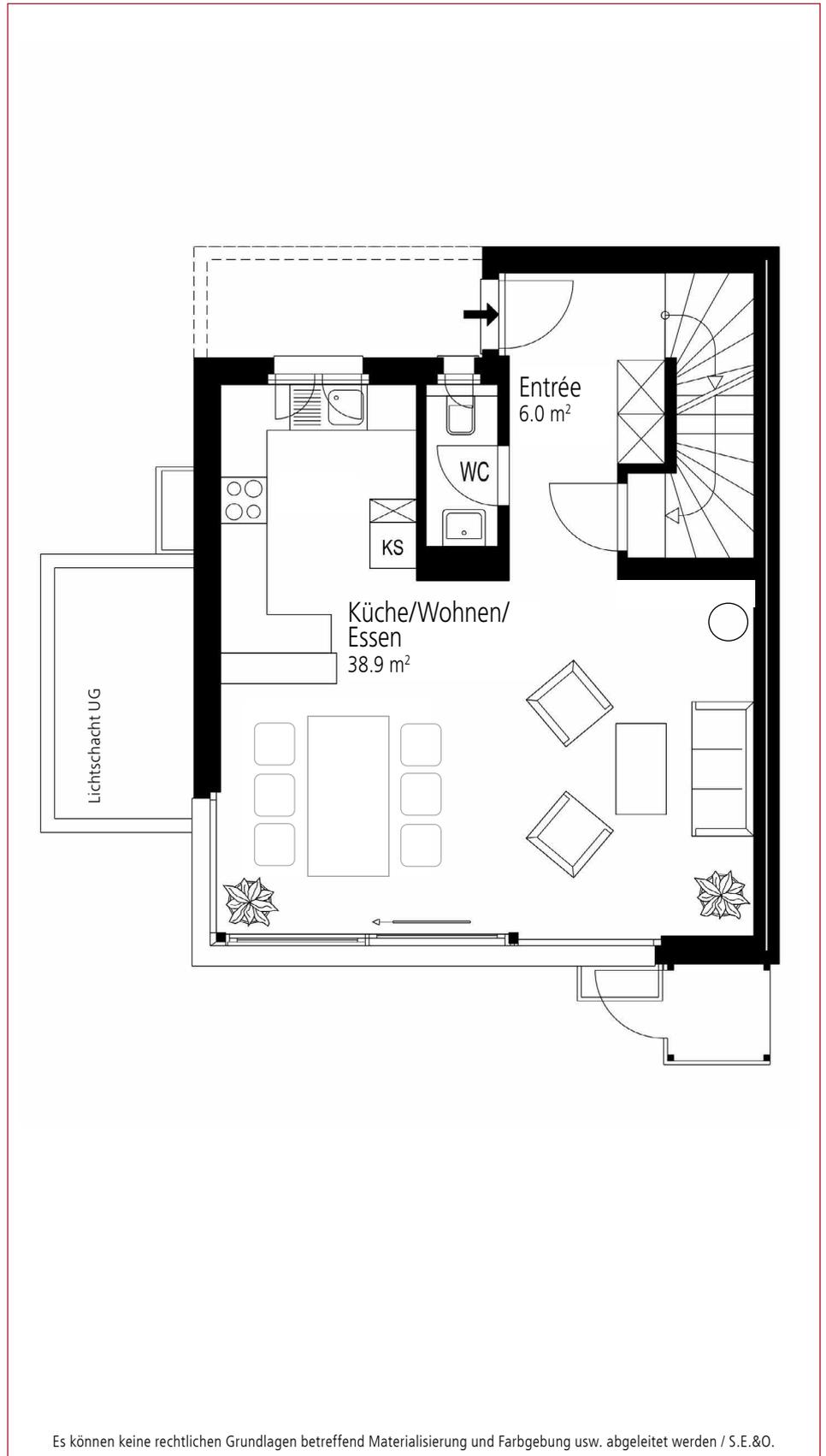
- Vorplatz
- Keller
- Hobbyraum mit Lichtschacht
- Technik
- direkter Zugang zur Tiefgarage

Garten

- Sitzplatz gegen Süden
 - Pergola mit Glasdach und Sonnenschutz
 - Terrassenboden Holz
- lauschiger Sitzplatz mit Sonnenschirm und Steinplatten
- üppiger, Garten mit Bäumen und blühenden Sträuchern
- Aussengrillstelle
- Geräteschuppen im Eingangsbereich

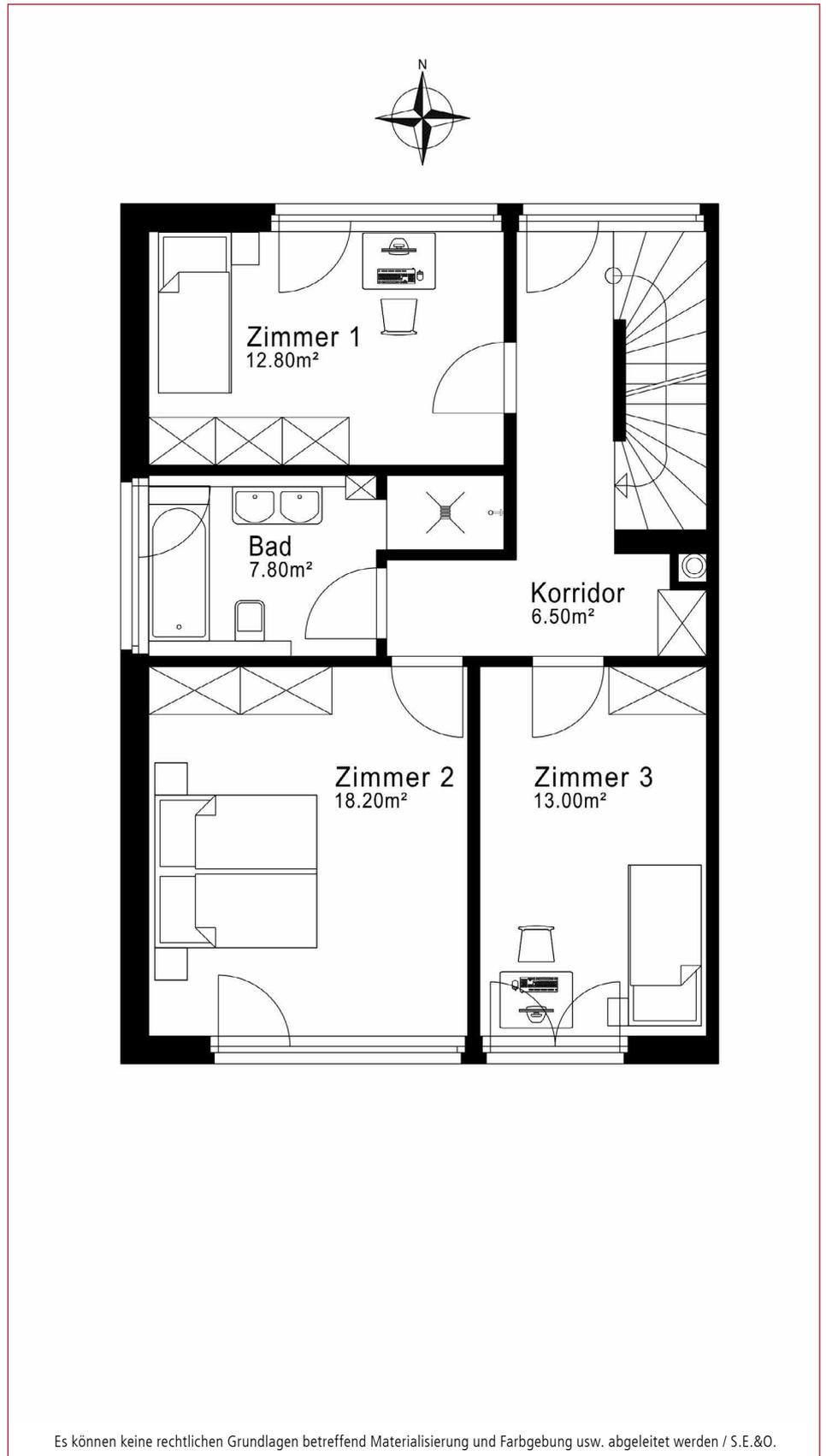


Grundriss Erdgeschoss



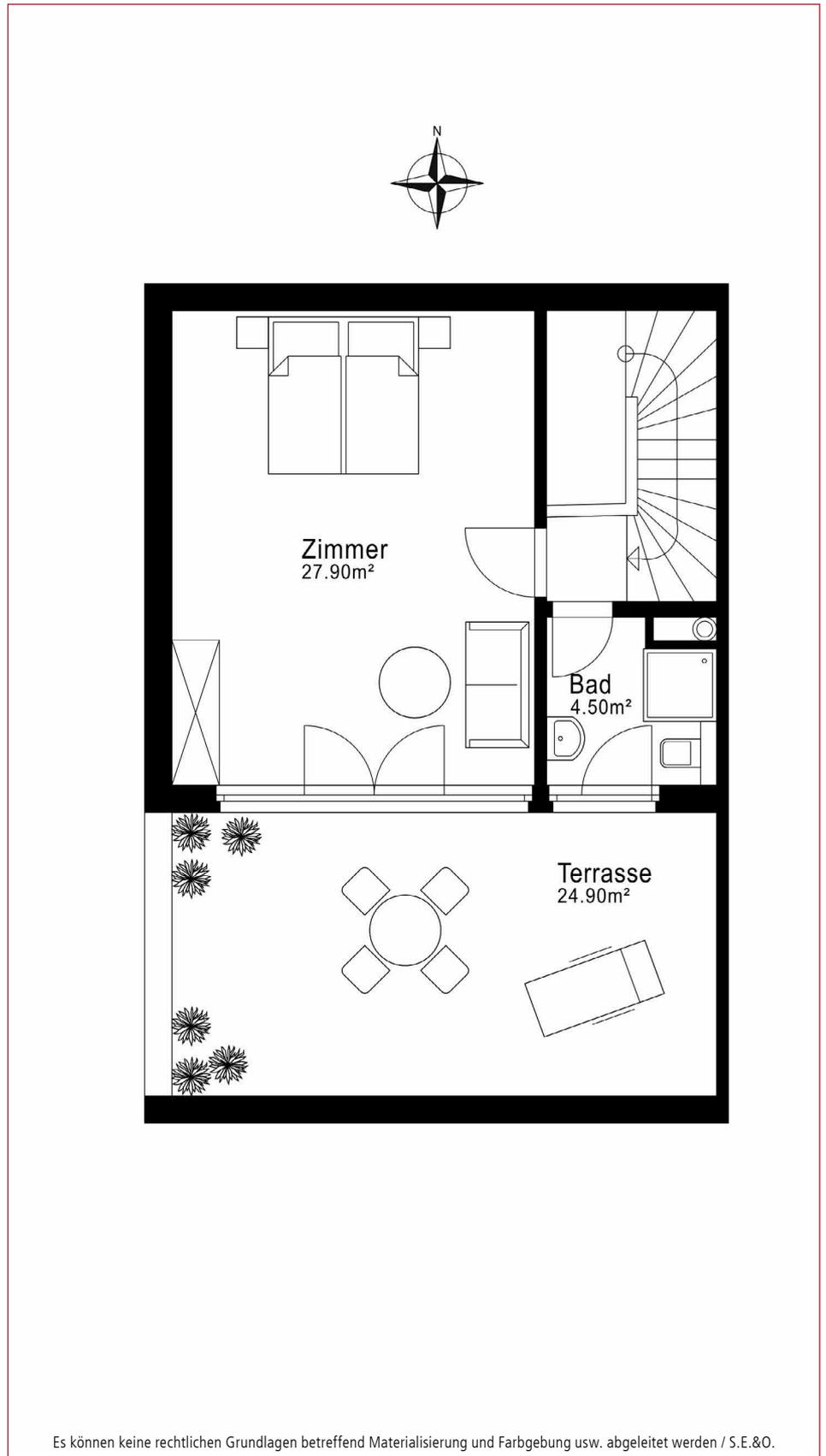
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Obergeschoss



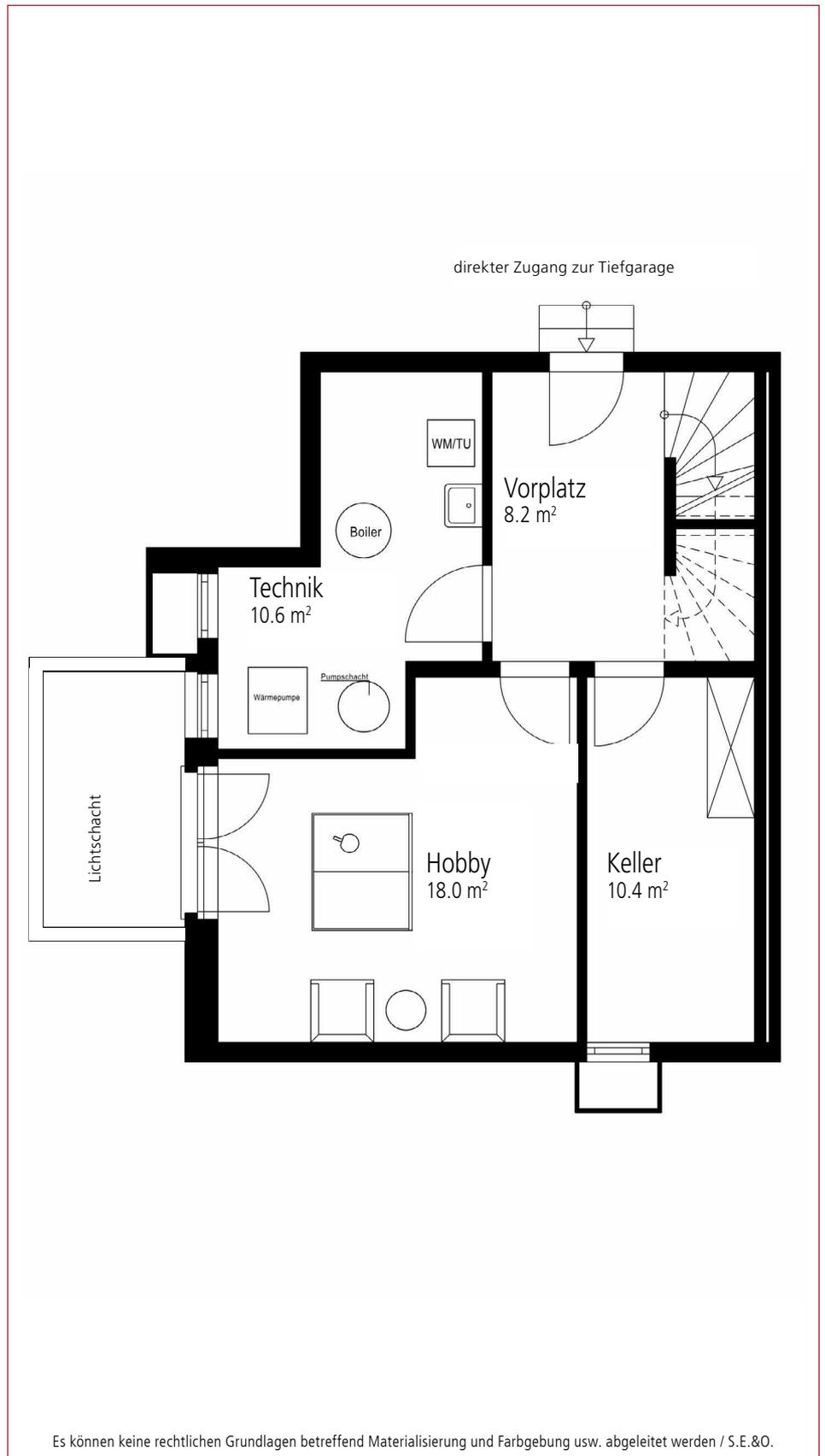
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Dachgeschoss

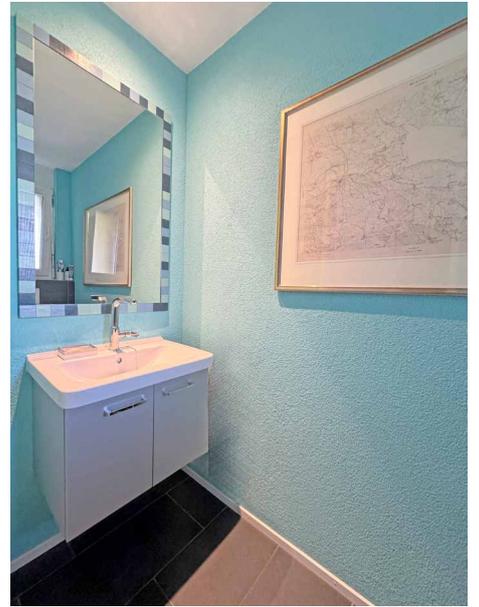


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Untergeschoss



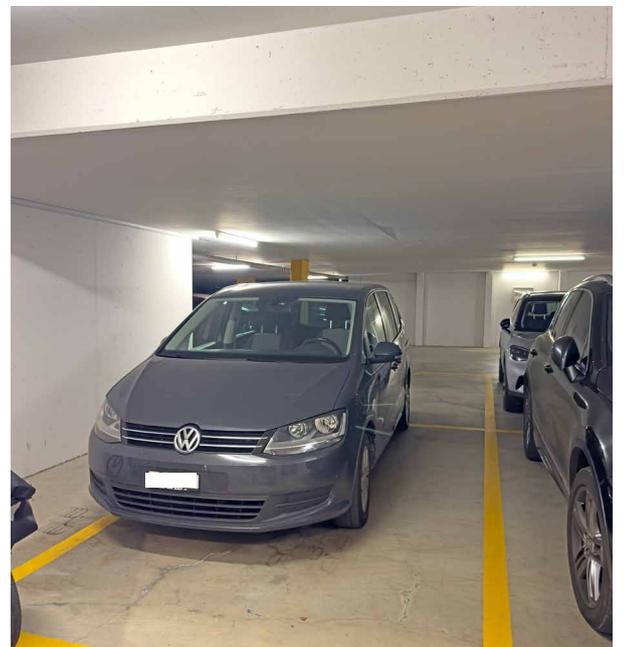
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Grundbuchauszug

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1650	EGRID CH838677117746	1/5
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a m2					
	2	96	Kataster AN3136, Plan 31, Steinacker	04.01.2023		Bestandesänderung
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
			79 Gebäude Wohnen, Nr. 29100884, Kellenweg 3			
			8 Nebengebäude, Nr. n.v.			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100899, Teil			
			Bodenbedeckung			
			87 Gebäude			
			30 befestigte Fläche			
	1	79	Gartenanlage			

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1650	EGRID CH838677117746	2/5
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Unterniveaugarage, mit Unterhaltsregelung zugunsten Blatt 1638, Kataster AN3134, EGRID CH97117778651, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-35971		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 1638, Kataster AN3134, EGRID CH97117778651, Andelfingen Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH87117778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH82777861117, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH84118677762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36063		

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1650	EGRID CH838677117746	3/5
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-35870		
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36164		

Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/5
Andelfingen	1650	CH838677117746	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszulasten an Besucherparkplätzen Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36366	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszulasten am Spielplatz Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36265	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungszulasten an Containerplätzen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36467	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1719	CH894377774174	

Grundstücksbeschreibung			Änderung	
Beschreibung	Datum	Beleg		
Miteigentumsanteil 2/64 Miteigentum am Grundstück Blatt 1638, Kataster AN3134, EGRID CH971177778651, Andelfingen				

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Andelfingen	1638	CH971177778651	

Grundstücksbeschreibung					Änderung		
Fläche	Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation			
					ha	a	m2
	Kataster AN3134, Plan 31, Steinacker	04.01.2023		Bestandesänderung			
1	49 Gesamtfläche						
	Gebäude Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100899, Teil						
	99 Bodenbedeckung befestigte Fläche						
	50 Gartenanlage						

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	30.10.2009	158	CH7476-0000-0005-70666		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Unterniveaugarage, mit Unterhaltsregelung	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-35971	

Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Andelfingen	1638	CH97117778651	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zulasten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH82777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH84118677762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH87117778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH82777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH84118677762, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36063	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
Andelfingen	1638	CH97117778651	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen zugunsten und zulasten Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH87117778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH82777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH84118677762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-35870	

Betriebskosten

Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

EFH Kellenweg 3 (A-03), vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024: 360 Tage Steinacker, allg. Umgebung, 8450 Andelfingen

Hauswartung (38.000 38-stel) Ihr Anteil: 1.000 38-stel in 360 Tagen	Kosten: 2'345.00	61.70
Unterhalt (38.000 38-stel) Ihr Anteil: 1.000 38-stel in 360 Tagen	Kosten: 984.25	25.90
Verwaltungskosten (38.000 38-stel) Ihr Anteil: 1.000 38-stel in 360 Tagen	Kosten: 39.25	1.05
Erneuerungsfonds (38.000 38-stel) Ihr Anteil: 1.000 38-stel in 360 Tagen	Kosten: 1'000.00	26.30
Total für das Objekt		114.95

Einstellplatz Nr. 58 (Doppelplatz), vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024: 360 Tage Steinacker, Tiefgarage, 8450 Andelfingen

Strom (64.000 64-stel) Ihr Anteil: 2.000 64-stel in 360 Tagen	Kosten: 1'215.85	38.00
Hauswartung (64.000 64-stel) Ihr Anteil: 2.000 64-stel in 360 Tagen	Kosten: 700.00	21.90
Unterhalt (64.000 64-stel) Ihr Anteil: 2.000 64-stel in 360 Tagen	Kosten: 6'828.05	213.40
Verwaltungskosten (64.000 64-stel) Ihr Anteil: 2.000 64-stel in 360 Tagen	Kosten: 3'552.65	111.00
Erneuerungsfonds (64.000 64-stel) Ihr Anteil: 2.000 64-stel in 360 Tagen	Kosten: -798.55	-24.95
Erträge (64.000 64-stel) Ihr Anteil: 2.000 64-stel in 360 Tagen	Kosten: -754.75	-23.60
Total für das Objekt		335.75
Total Kosten		450.70

Gebäudeversicherung Wohnhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
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. 269'727
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN3136

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

586'234

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00884	Kellenweg 3 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2010 Schätzung vom 25.11.2011 Schätzgrund: Neubau	762	49'263	586'234

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Einfamilienhaus, 5.5-Zimmer
Adresse: Kellenweg 3
8450 Andelfingen

Kataster-Nr.: AN3136
Grundstück: 296 m²
Gebäudefläche: 79 m²
Gartenanlage: 179 m²

Baujahr: 2010
Vers.-Nr.: 291-00884
Kubatur GV: 762 m³
GV-Neuwert Liegenschaft: 586'234.00
Wertquote Tiefgarage: 2/64
Betriebskosten: ca. CHF 450.00

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss

Eingang: 6.00 m²
Gäste-WC: 2.00 m²
Wohnen/Essen/Küche: 38.90 m²

Obergeschoss

Korridor: 6.50 m²
Badezimmer: 7.80 m²
Zimmer 1: 12.80 m²
Zimmer 2: 18.20 m²
Zimmer 3: 13.00 m²

Dachgeschoss

Zimmer 4: 27.90 m²
Dusche/WC: 4.50 m²

Untergeschoss

Vorplatz: 8.20 m²
Keller: 10.40 m²
Hobby: 18.00 m²
Technik: 10.60 m²

Nebenflächen

Terrasse Dachgeschoss: 24.90 m²

Total Wohnfläche: 137.60 m²
Nebenflächen: 72.10 m²

Total Nutzfläche: 209.70 m²

Verkaufspreis VB/CHF: 1'565'000.00
inkl. 2 Tiefgaragenplätze



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Ende November 2025

Verkaufspreis

VB CHF 1'565'000.00 inkl. 2 Tiefgaragenplätze

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 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 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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.