

Zu verkaufen: grosszügige, helle 2½-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss, eigener separater Wohnungszugang, an der Seewadelstrasse 18 in 8444 Henggart

Wohnen auf dem Land – im schönen Zürcher Weinland

Das Mehrfamilienhaus steht in einem familienfreundlichen Wohnquartier im schönen Weinländer Dorf Henggart. Trotz der ländlichen Lage ist Henggart verkehrstechnisch gut erschlossen. Die S33 fährt stündlich nach Winterthur oder Schaffhausen, die S12 sogar stündlich direkt nach Zürich. Für den täglichen Einkauf steht Ihnen in nächster Nähe der Dorfladen zur Verfügung. Der Kindergarten und die Primarschule können bequem und sicher zu Fuss erreicht werden.

Die Wohnung – kompakt und individuell

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist über die Tiefgarage oder über die Seewadelstrasse über einen separaten Aufgang erschlossen. Das Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon wird durch die raumhohen Fenster erhellt. Die Küche verfügt über die üblichen Gerätschaften.

Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zeitloses Bad mit Badewanne, WC und Lavabo mit Unterschrank runden das Wohnangebot ab.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz. Im gemeinsam genutzten Waschraum steht ihr persönlicher Waschturm.

Auf dem gegen Westen ausgerichteten Balkon können Sie ihren «Fyrabig» geniessen.

Eine individuelle, praktische und helle Single-Wohnung bietet sich hier zum Kauf an. Lassen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung überzeugen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Henggart ZH

Geschichte

Henggart ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Kantons Zürich in der Schweiz. Sein Mundartname: «Hänggert».

Die ersten Spuren einer Besiedlung fand man am Standort der Kirche; sie stammen aus der Römerzeit. 1228 wurde «Henggart» erstmals urkundlich erwähnt. Im 13. und 14. Jh. lässt sich ein Ministerialgeschlecht «von Henggart» belegen, das im Dienste der Grafen von Habsburg-Laufenburg stand. Östlich des Dorfes findet man die Burgen der Herren von Henggart, im «Schlossbuck» und «Burgstallbuck».

Im Jahre 1857 wurde die Eisenbahnlinie Winterthur–Schaffhausen eröffnet. Heute wird Henggart mit der Linie S12 und S33 bedient. Doch Henggart bleibt bis ins 20. Jh. eine kleine Siedlung mit landwirtschaftlichen Höfen und kleineren Gewerbebetrieben. In jüngster Zeit erlebte der Rebbaubau einen erneuten Aufschwung (über 6 ha Reben). Heute ist es eine aufstrebende Wohngemeinde in der Agglomeration Winterthur mit über 2'300 Einwohnern. Die Bautätigkeit ist noch nicht abgeschlossen.

Bildung

Das erste Schulhaus stand in der Nähe der Kirche. 1871 wurde das «alte Schulhaus» gebaut, das bis vor kurzem die Henggartener Schulkinder aufnahm. Heute befinden sich dort der Kindergarten und die Bibliothek. Die neue 1971 erstellte Schulanlage «Langäcker» ist der Stolz der Henggartener. Im Jahr 1994 wurde das erste Gemeindehaus mit Gemeindesaal und Jugendkeller gebaut. Dem folgte im Jahr 1999 die Mehrzweckhalle «Wylandhalle». Ein neues Werk- und Feuerwehrgebäude wurde im Jahr 2000 erstellt.

Die Primarschule Henggart verfolgt einen lösungsorientierten Ansatz, der darauf abzielt, die Fähigkeiten und Ressourcen der Kinder zu entdecken und zu fördern. Unser Blick richtet sich auf das, was gelingt und weiterentwickelt werden will. Schwierigkeiten und Fehler betrachten wir als einen natürlichen und individuellen Lernbedarf.

Sehenswürdigkeiten

Die Region Zürcher Weinland hat von Auenlandschaften, Riegelbaudörfern bis hin zu wunderschön gepflegter Kulturlandschaft und innovativen Landwirtschaftsbetrieben viel zu

bieten. Erleben Sie die Hügellandschaft des Zürcher Weinlands zu Fuss oder auf dem Velo und geniessen Sie die hervorragenden Weine der Region.

Quelle: www.henggart.ch

Entfernungen:

Permanence:	450 m
Einkaufen:	500 m
Kindergarten/Primarschule:	450 m
Gemeindeverwaltung:	750 m
Mehrzweckhalle:	700 m

Fahrzeit mit der Bahn nach:

· Andelfingen:	5 min
· Winterthur HB:	10 min
· Schaffhausen:	30 min
· Flughafen:	35 min
· Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

· Winterthur:	10 km
· Schaffhausen:	18 km
· Flughafen:	30 km

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	103 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	13 %



Grundstück, Gebäude, Lage

Wichtigste Merkmale

- Baujahr Mehrfamilienhaus 1992
- Wohnung im Erdgeschoss
- Netto-Wohnfläche ca. 70 m²
- zentrale Lage, nahe Bahnhof
- familienfreundliches Quartier

Bauweise / Ausbau

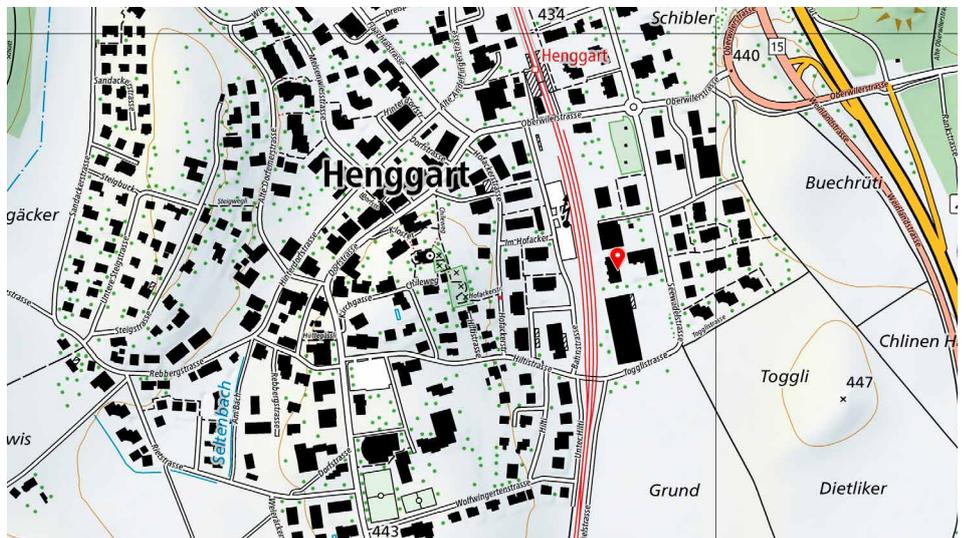
- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Fenster: Holz
- Bodenbelag Wohnen/Schlafen: Parkett
- Bodenbelag Eingang/Bad: Bodenplatten
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Wasser: Elektroboiler

Wohnen

- Eingangsbereich/Garderobe
- Wohnen/Essen
- Küche
 - Forster-Küche
 - Glaskeramik-Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Zugang zum Balkon
- Büroecke
- Schlafen
- Vorplatz
- Nasszelle mit Badewanne, Lavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank, WC

Untergeschoss

- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz
- Waschen/Trocknen (gemeinsame Nutzung, aber eigener Waschturm)



Impressionen



Impressionen

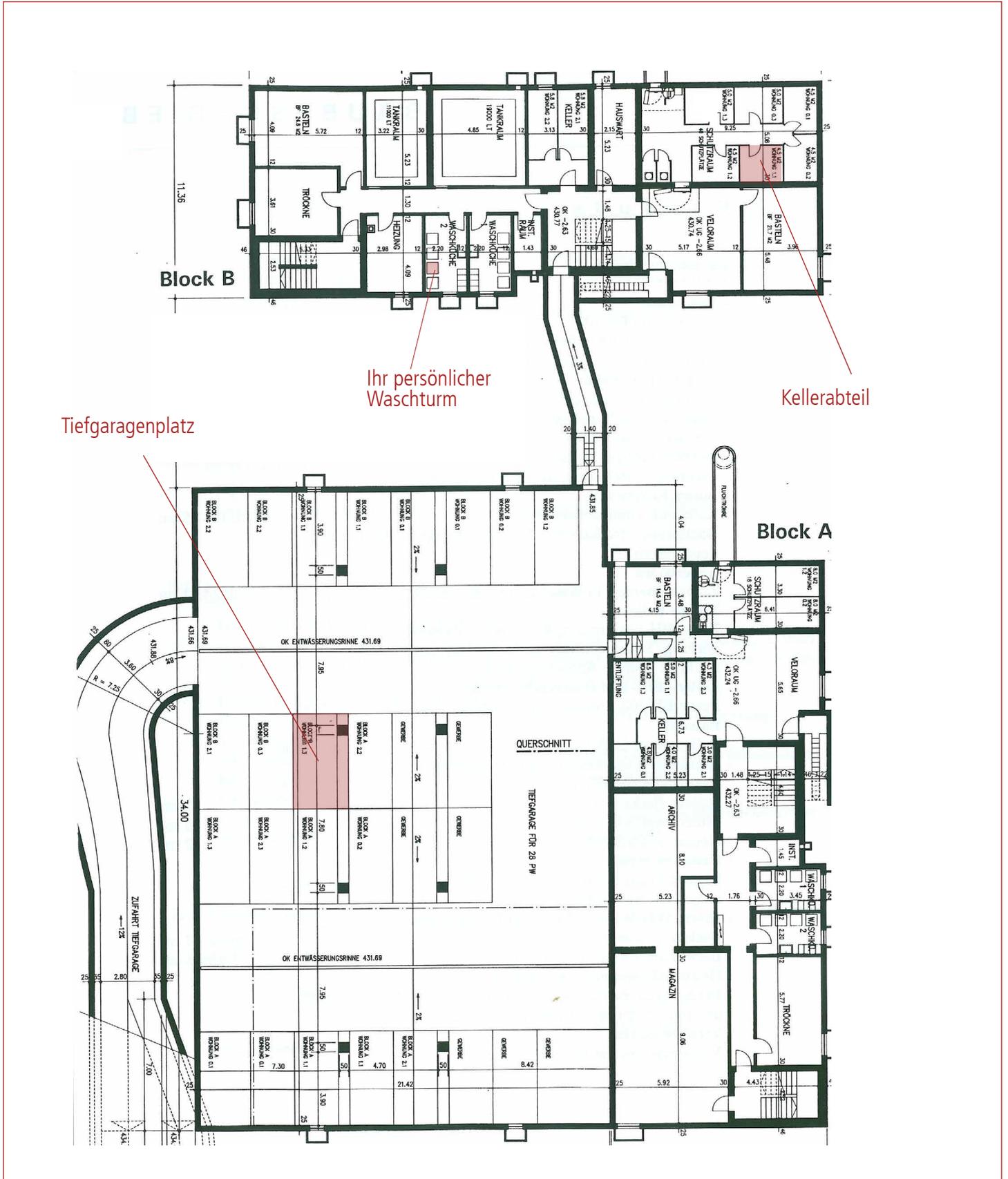


Grundriss Wohnung



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

Grundriss Untergeschoss



Grundbuchauszug Wohnung

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Henggart	Blatt 51297	EGRID CH787956197729				1/3
Grundstücksbeschreibung						
Beschreibung					Änderung	
					Datum	Beleg
Stockwerkeigentum						
38/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51280, Kataster 1253, EGRID CH67857751674, Henggart						
mit Sonderrecht an der 2 1/2 Zimmer-Wohnung im Block B (Versicherungs-Nr. 465) südwestlich (unten) im Obergeschoss, in den Aufteilungsplänen dunkelblau umrandet und mit Nr. 15 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.06.1992, Beleg Henggart 1992/45						
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen		
Anmerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	22.06.1992		46 CH4289-0000-0003-92566	1		
Vormerkungen						
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
keine						

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Henggart	Blatt 51297	EGRID CH787956197729				2/3
Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					
Grundpfandrechte						
Art / Gläubiger			Beleg	EREID	Bemerkungen	
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief					2	
Bemerkungen						
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID		
1	Änderung	15.10.1992 30.11.1993 01.06.2010 06.05.2013 30.11.2016	81 183 61 32 114	CH4289-0000-0003-92566		
2	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	06.12.1993	189	CH4289-0000-0006-90264		

Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuch Henggart	Blatt 51280	EGRID CH678577751674	1/3
------------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a m2					
	35	06	Kataster 1253, Plan 17, Seewadel	09.09.2022		Bestandesänderung
	3	34	Gesamtfläche			
	5	52	Gebäude			
		15	Gebäude Wohnen, Nr. 03100465, Seewadelstrasse 18			
			Gebäude Wohnen, Nr. 03100464, Seewadelstrasse 14, Seewadelstrasse 16			
			Nebengebäude, Nr. 03100293, Teil			
	9	01	Bodenbedeckung			
	6	03	Gebäude			
	20	02	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Bedingungen gemäss Baubewilligung vom 08.04.1991	04.06.1991	28	CH4289-0000-0003-92465		

Grundbuch Henggart	Blatt 51280	EGRID CH678577751674	2/3
------------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht für Transformatorenstation, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht und Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	12.03.1975		28	CH4289-0000-0005-35767	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	12.03.1975		28	CH4289-0000-0005-35868	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 50091, Kataster 1101, EGRID CH887616857744, Henggart	24.01.1978		6	CH4289-0000-0005-35666	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 51281, Kataster 1442, EGRID CH978577761666, Henggart Blatt 51282, Kataster 1441, EGRID CH867716857683, Henggart	04.06.1991		30	CH4289-0000-0006-87977	
Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zugunsten Blatt 51281, Kataster 1442, EGRID CH978577761666, Henggart	22.06.1992		44	CH4289-0000-0006-88069	

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug 2025/324
Erstellungszeitpunkt	24.07.2025, 13.51 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



Marina Ott
Marina Ott
Notar-Stv.

Gebäudeversicherung

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. 111'141
Gemeinde/Quartier Henggart
Grundstück-Nr. 031.1253

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Seewadelstrasse, 8444 Henggart

Versicherungssumme Total CHF

7'610'196

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Henggart	031-00464	Seewadelstrasse 14 8444 Henggart und weitere 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 31.08.2022 Schätzgrund: Revision	6'440	372'195	4'429'123
Henggart	031-00465	Seewadelstrasse 18 8444 Henggart 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 31.08.2022 Schätzgrund: Revision	3'700	267'317	3'181'073

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 2½-Zimmer-Wohnung
Adresse: Seewadelstrasse 18
8444 Henggart

Tiefgarage

Wertquote: 1/28
Nebenkosten/Mt. CHF: ca. 24.00
Erneuerungsfond/Mt. CHF: ca. 12.00
Stand Erneuerungsfond CHF: 1'811.00

Untergeschoss

Keller: ca. 7.00 m²
Waschküche:
(zur Nutzung mit eigenem Waschturm)
Tiefgaragenplatz:

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 1253
Grundstück: 3'506 m²
Vers.-Nr.: 031-00465
Baujahr: 1992
Kubatur GV: 3700 m³
GV-Neuwert CHF: 3'181'073.00

Heizung

Wertquote: 89/1000
Stand Erneuerungsfond CHF: 1'181.00

Raumaufteilung / Flächen

Wohnung

Eingang/Büro: 6.00 m²
Wohnen/Essen: 35.00 m²
Küche: 6.40 m²
Vorplatz: 3.50 m²
Zimmer: 14.60 m²
Bad: 4.00 m²
Balkon: 9.10 m²

Total Wohnfläche: 69.50 m²
Total Nebenfläche: 16.10 m²
Total Nutzfläche: 85.60 m²

Wohnung

Wertquote: 38/1000
Nebenkosten/Mt. CHF: 285.00
Erneuerungsfond/Mt. CHF: ca. 40.00
Stand Erneuerungsfond CHF: 9'614.00

Verkaufspreis CHF 560'000.00
inkl. Erneuerungsfond CHF ^{31.12.24} 13'348.00
inkl. Tiefgaragenplatz CHF 28'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Ende 2025

Verkaufspreis

VB CHF 560'000.00 inkl. Tiefgaragenplatz CHF 28'000.00, inkl. Erneuerungsfond Stand 31.12.24 CHF 13'348.00

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 schriftlichen Finanzierungsrichtofferte (oder Bestätigung) einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die Verkäuferin behält sich das Recht über das weitere Vorgehen vor, z.B. sich über die Art der Neunutzung der Kaufinteressenten zu erkundigen, 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 15'000.00 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 Grundstück wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann (Telefon 079 414 31 17 oder E-Mail: info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

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.