

# zu verkaufen: landwirtschaftliches Anwesen mit Bauernhaus, diversen Ökonomiegebäuden und Wiesland, mit viel Potential, an der Eichmühlestrasse 14, 8471 Dägerlen

## Wohnen auf dem Land

Dägerlen ist eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft an der Bezirksgrenze zwischen Winterthur und Andelfingen. Der Kirchweiler erstreckt sich entlang einer alten Erschliessungsstrasse, die sich durch den Ort schlängelt und dabei auf markante Weise die topografischen Gegebenheiten nutzt. Eine Durchfahrtsstrasse in Ost-West-Richtung teilt die Siedlung, während Feldwege in verschiedene Richtungen führen. Die Umgebung ist durch Obstbäume und Wiesen geprägt, wobei der östliche Bauungsrand besonders markant ist.

## Ausgangslage

Das Vielweckbauernhaus auf der Parzelle 301 wurde im Kern 1843 erstellt und seit daher in diversen Schritten saniert, um- und angebaut.

Eine kleine 2-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss und das später zur 5-Zimmerwohnung ausgebaut Obergeschoss ist über den Haupteingang erschlossen. Das Haus hat eine wichtige ortsbauliche Stellung und Präsenz. Der westliche Teil des Grundstücks liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit Hochstammobstbäumen bestanden. Angrenzend steht nördlich das markante und geschützte Pfarrhaus, auf der südlich angrenzenden Parzelle ein Wohnhaus aus den 1980er Jahren.

## Mögliche Aus-, Um- und Neubauten

Mit einer Vorstudie wurden die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung der Liegenschaft erörtert. Die bestehenden Wohnungen im Bauernhaus sanieren - im Stallteil eine zusätzliche Wohneinheit einbauen - Garagen realisieren

und in den Ökonomieteilen neue Wohneinheiten entstehen lassen. Als Ergänzung auf dem Wiesland ein Wohngebäude, welches als einfacher, zweigeschossiger Bau in Erscheinung tritt.

Dies ein realisierbares Konzept, welches das Dorfbild aufwertet und eine nachhaltige, lebenswerte Umgebung und Wohnraum schaffen würde.

Dürfen wir Ihnen bei einer Besichtigung das Potential dieses Objektes aufzeigen und Visionen und Ideen entstehen lassen?

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, damit wir einen Termin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Dägerlen ZH

## Es lohnt sich, in Dägerlen zu leben!

Dägerlen ist eine Landgemeinde mit rund 1'100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Seine geografische Lage kann als «Tor» zum Zürcher Weinland beschrieben werden, gleichzeitig ist Dägerlen aber nur 8 Kilometer von der Stadt Winterthur entfernt. Ebenso liegt der Flughafen Zürich Kloten nahe, 29 km sind es bis zum Tor in die Welt.

Dägerlen ist nicht einfach «ein» Dorf, sondern besteht aus den fünf Dörfern Bänk, Berg, Dägerlen, Oberwil und Rutschwil. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort für all jene, die gerne auf dem Land leben, aber dennoch die Nähe und gute Anbindung zur Stadt schätzen. Dägerlen ist eingebettet in eine schöne und hügelige, landwirtschaftlich geprägte Landschaft und ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Stadt- und Landbevölkerung.

Machen Sie am besten baldmöglichst einen Ausflug nach Dägerlen. Sie werden erstaunt sein über die Vielfalt unserer Gemeinde.

## Geschichte

Dägerlen, Rutschwil, Berg und Bänk sind Teil des Enneramtes der Landvogtei Kyburg, während Oberwil zum Unteramt der Landvogtei Andelfingen gehört. Bis im Jahre 1798 die Franzosen einmarschieren, mit Plünderungen und Requisitionen Schäden in der Höhe von 18'119 Franken verursachen, aber auch bleibende Neuerungen einführen. Zum Beispiel die erstmalige Zusammenführung der fünf Ortschaften

in eine Gemeinde, die dem Distrikt Andelfingen zugeteilt wird. Im Zuge der Helvetik wechselt die Gemeinde Dägerlen 1803 zum Bezirk Winterthur, 1814 zurück zu Andelfingen und 1831 endgültig wieder zu Winterthur.

Staatsbauinspektor Johann Jakob Müller projektiert 1868 in unmittelbarer Nähe der Kirche ein Pfarrhaus. Der Sichtbacksteinbau mit dem charakteristischen Treppengiebel erinnert an ein spätgotisches Landschlösschen und bildet heute zusammen mit der Kirche die unverwechselbare Silhouette von Dägerlen.

## Bildung

An der Primarschule Dägerlen, welche sich in Rutschwil befindet, werden die Kinder aus allen Dorfteilen vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Die Sekundarschule befindet sich in Seuzach.

## Freizeit

Die sanfte Hügellandschaft, die wenig befahrenen Landstrassen und die Wälder mit ihren idyllischen Weihern machen das Gemeindegebiet von Dägerlen zum idealen Trainingsgelände für Velofahrer, In-Line-Skater, Jogger oder Walker, und alle anderen, die sich gerne in einer intakten Landschaft bewegen. In Dägerlen sind rund ein Dutzend Vereine aktiv! In der Gemeinde werden diverse Kulturveranstaltungen organisiert. Es gibt somit viele Möglichkeiten, wie sie das Dorfleben aktiv mitgestalten und neue Freunde gewinnen können.

Quelle: [www.daegerlen.ch](http://www.daegerlen.ch)

## Entfernungen:

Einkaufen (Volg Rutschwil): 1.0 km  
Einkaufen (Seuzach): 5.5 km  
Gemeindeverwaltung: 850 m

Kindergarten Berg: 1.0 km  
Primarschule Rutschwil: 950 m  
Oberstufenschule Seuzach: 4.0 km

Schwimmbad Hettlingen: 1.5 km  
Schwimmbad Seuzach: 4.1 km

## Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss Ohringen: 7.0 km

Bahnhof Henggart (S12, S24, S33): 3.5 km

Fahrzeit mit der Bahn nach:  
Schaffhausen: 33 min  
Winterthur HB: 17 min  
Flughafen: 31 min  
Zürich HB: 37 min

## Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche: 106 %  
Ref. Kirche: 14 %  
Röm. Kath. Kirche: 13 %





# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Kataster-Nr. 301
- Baujahr 1843
- Grundstückfläche 4'486 m<sup>2</sup>
- Gebäudegrundfläche 706 m<sup>2</sup>

## Bauweise Bauernhaus

- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- teilweise unterkellert, Naturkeller
- Heizung: Luft-/Wärmepumpe

## Wohnung Erdgeschoss

- 2 Zimmer
- Küche/Essen
- Bad/WC

## Wohnung Obergeschoss

- 5 Zimmer
- Küche/Essen
- Bad/WC
- Dusche/WC

## Dachgeschoss

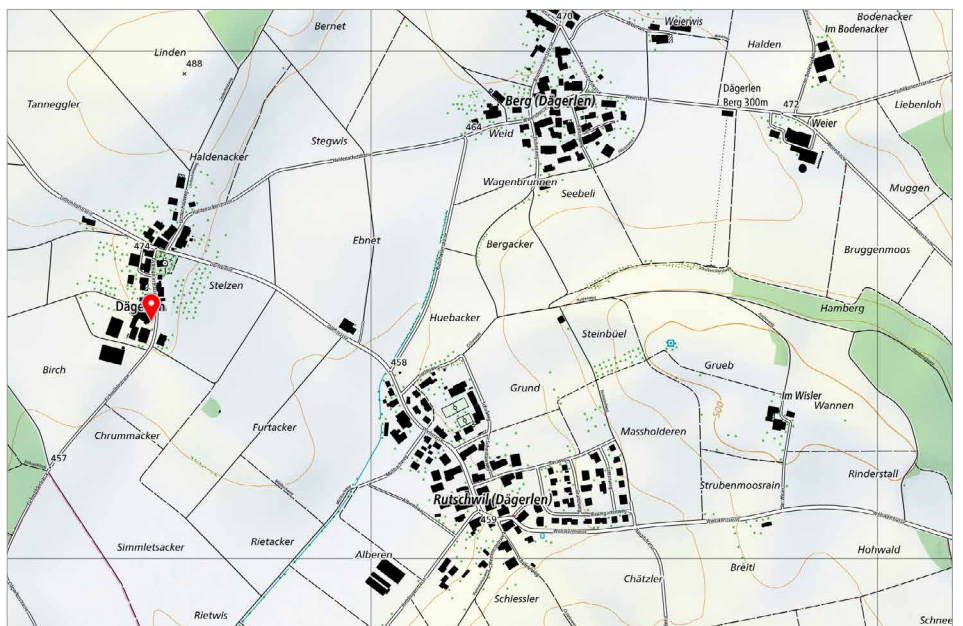
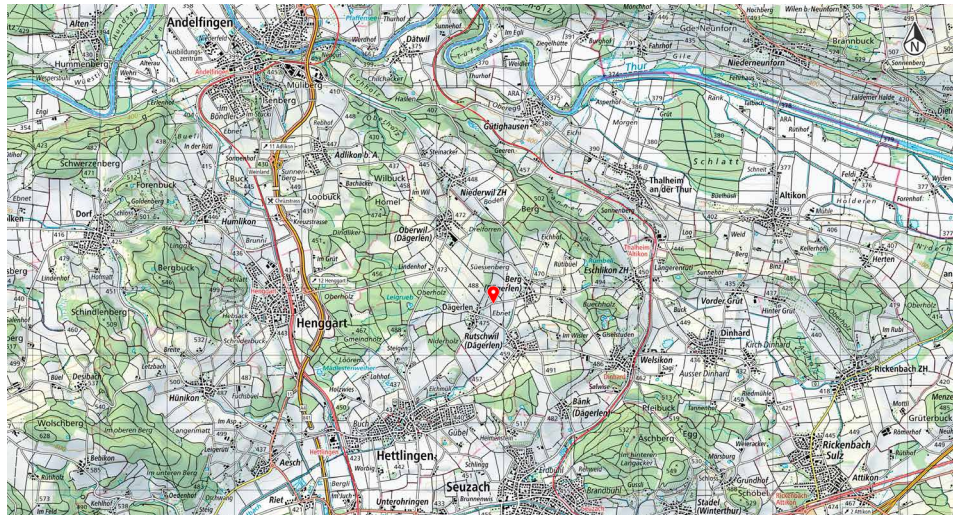
- Estrich
- Rauchkammer

## Ökonomiegebäude

- ehem. Stall, Heustock
- div. Lager
- div. Garage
- div. Unterstände

## Bemerkungen

Auf Ausbau- und Materialisierungsdetails des bestehenden Gebäudes wird in dieser Dokumentation verzichtet, da eine vollumfängliche Renovation der bestehenden Wohneinheiten im Bauernhaus ansteht.





## Bauernhaus mit Scheune – früher und heute...

### Schutzfaktoren

Dägerlen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung als Ort von regionaler Bedeutung eingetragen. Die Struktur des Strassenweilers soll in ihrer vielfältigen Eigenart erhalten bleiben. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Kirche und dem Pfarrhaus als dominante Einzelemente. Die umliegende Umgebung, geprägt von Wiesen, Äckern und Obstbaumanlagen, ist als kommunale Freihaltezone ausgewiesen.

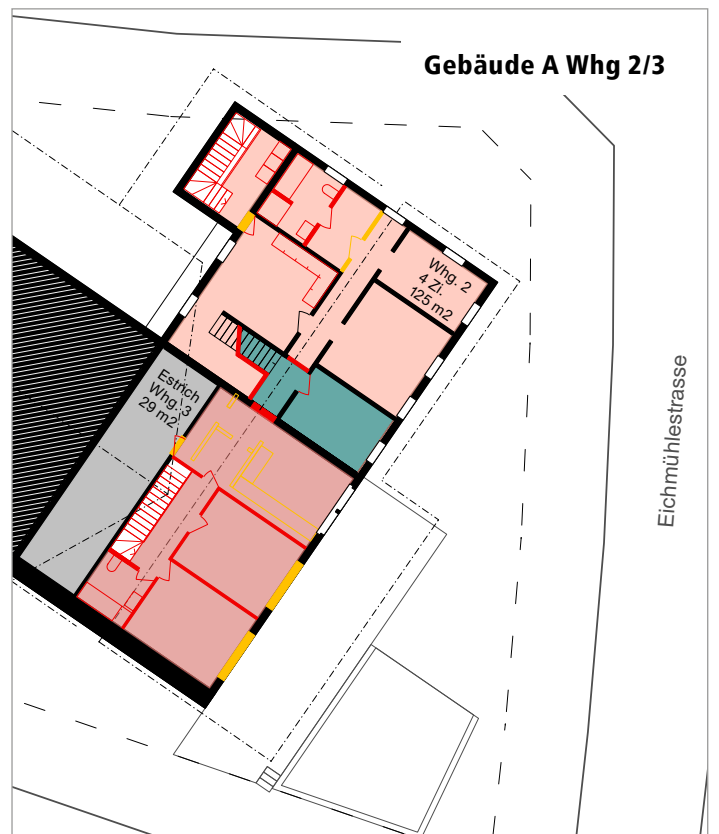
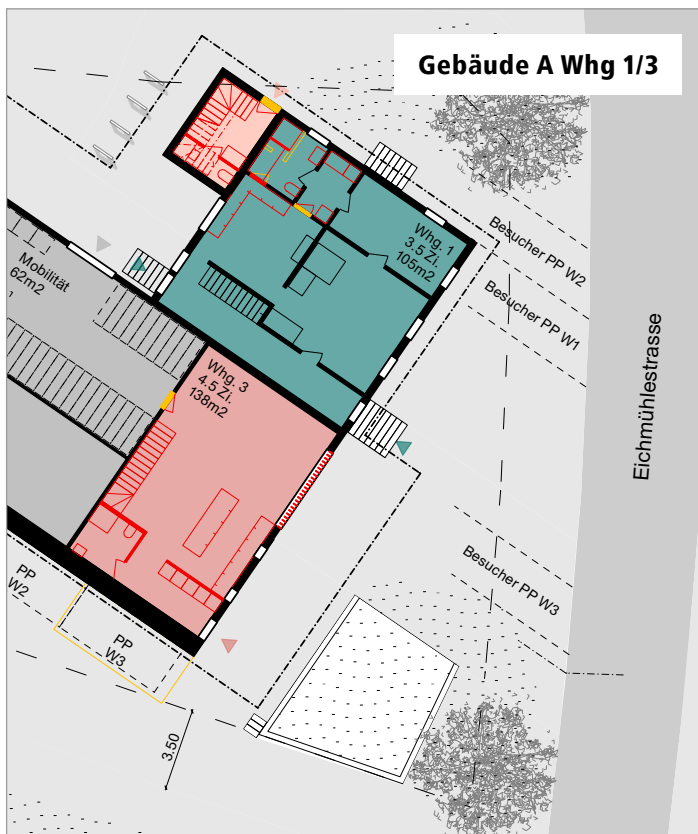
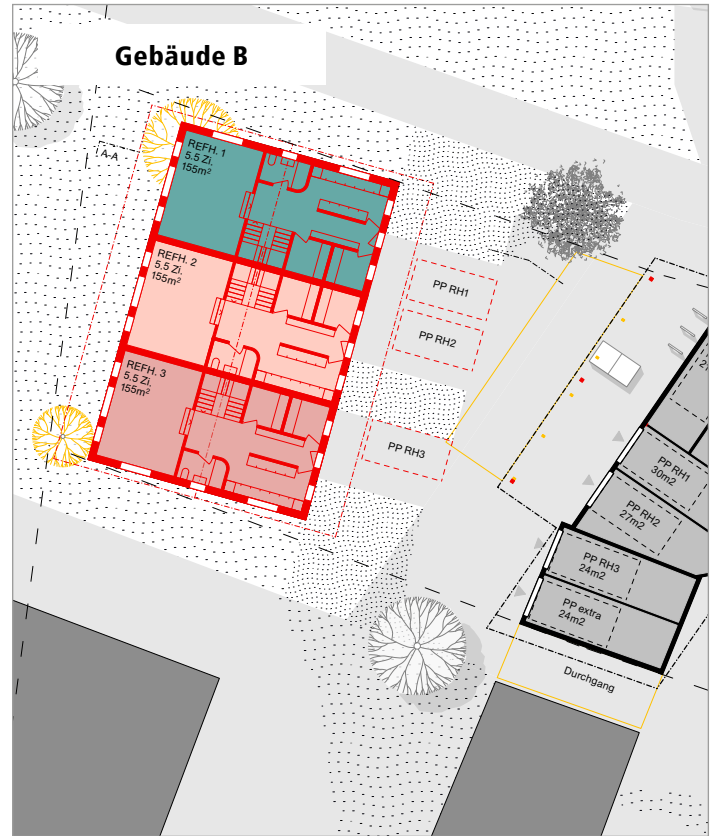
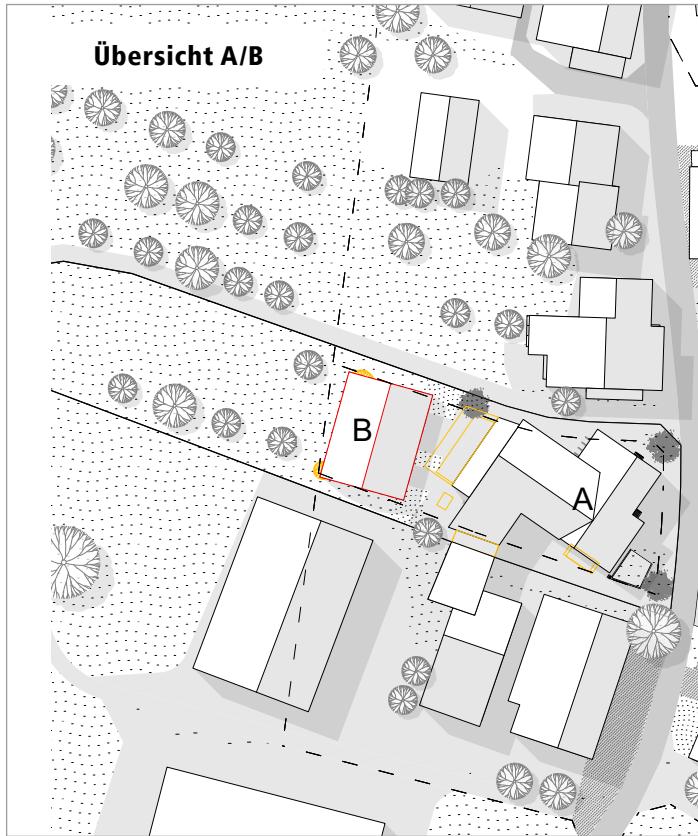
Die Liegenschaft ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Gemeinde Dägerlen unter der Inventarnummer 02 aufgeführt. Schutzziele werden keine genannt, aber von Bedeutung sind die Einstufungshinweise: Es wird eine kultur- und wirtschaftsgeschichtlich eine «gewisse Bedeutung» und sozialgeschichtlich keine Bedeutung vermutet; zudem wird eine «besondere Bedeutung» für das Ortsbild vermutet.

Die Liegenschaft ist nicht als überkommunes Schutzobjekt verzeichnet. Sie ist im Hinweisinventar mit der Inv. Nr. VIII/ 302 aufgeführt als «Bauernhaus 1843».

Ein Entwurf für den Schutzvertrag ist bei der Gemeinde in Bearbeitung. Ziel ist, dass die finale Version mit der neuen Eigentümerschaft abgesprochen werden kann.



... und morgen?

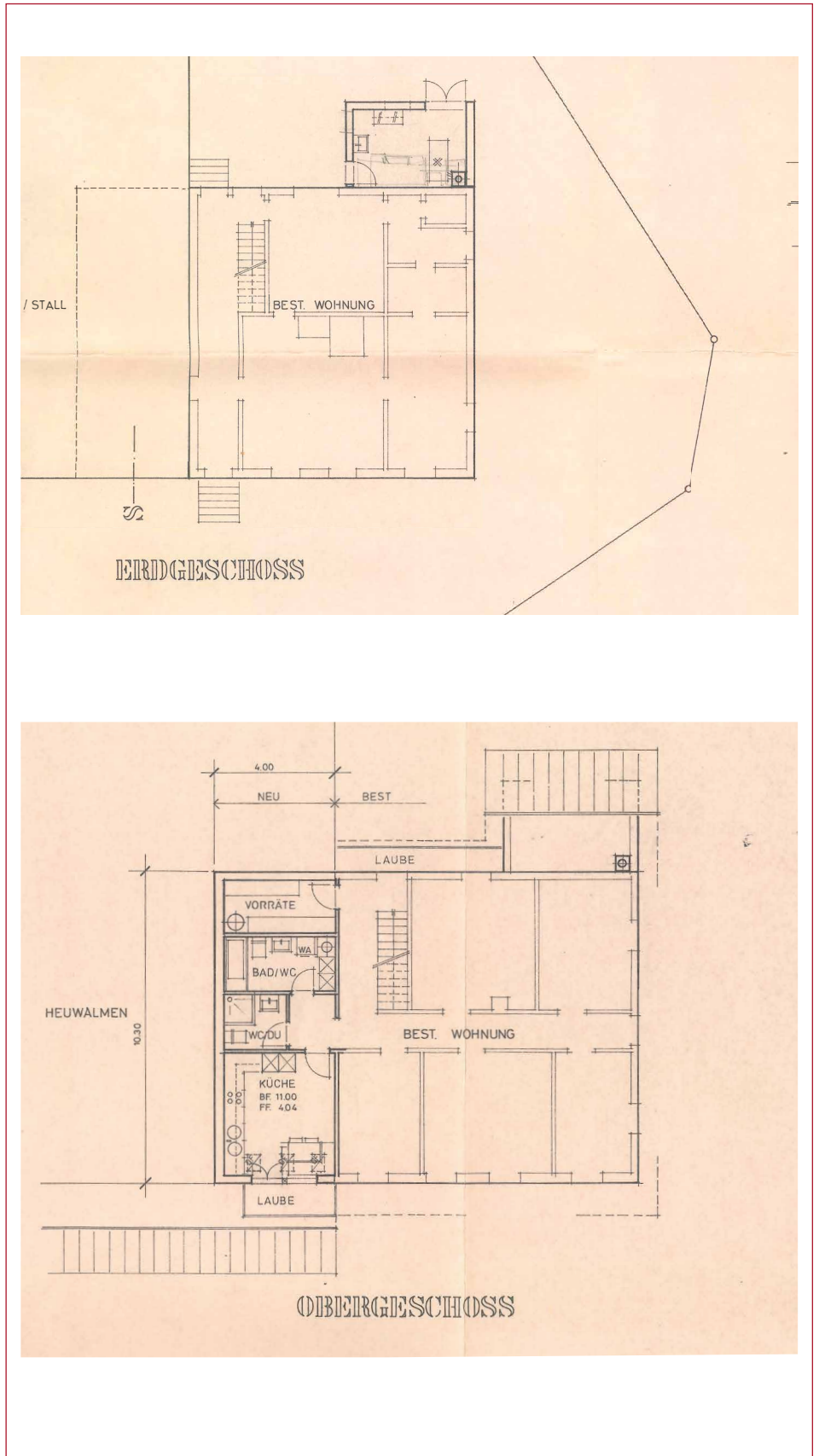




## Ökonomiegebäude – Ist-Zustand



# Grundrisse bestehende Wohnungen



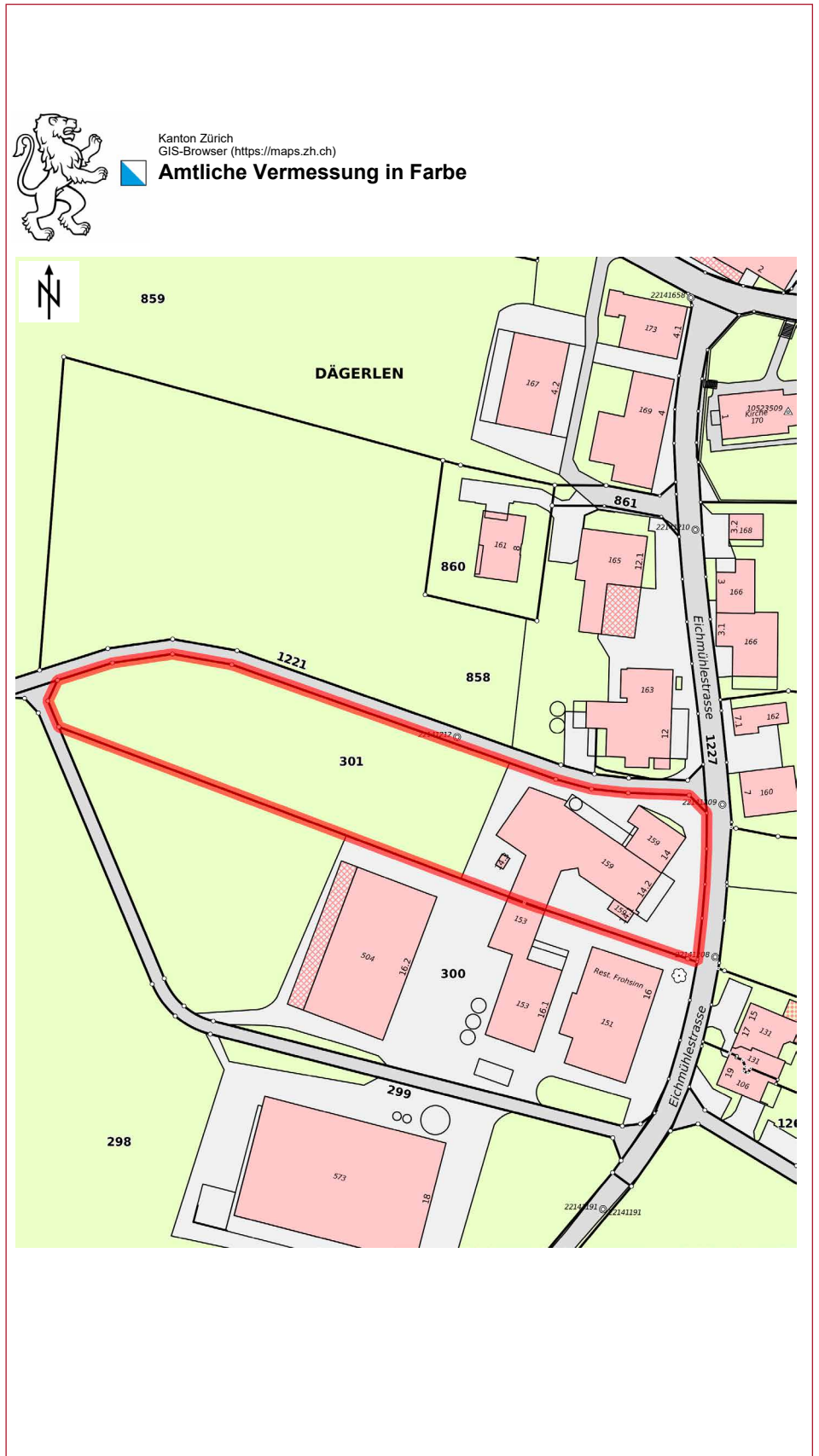


# Impressionen bestehende Wohnungen





# Lageplan

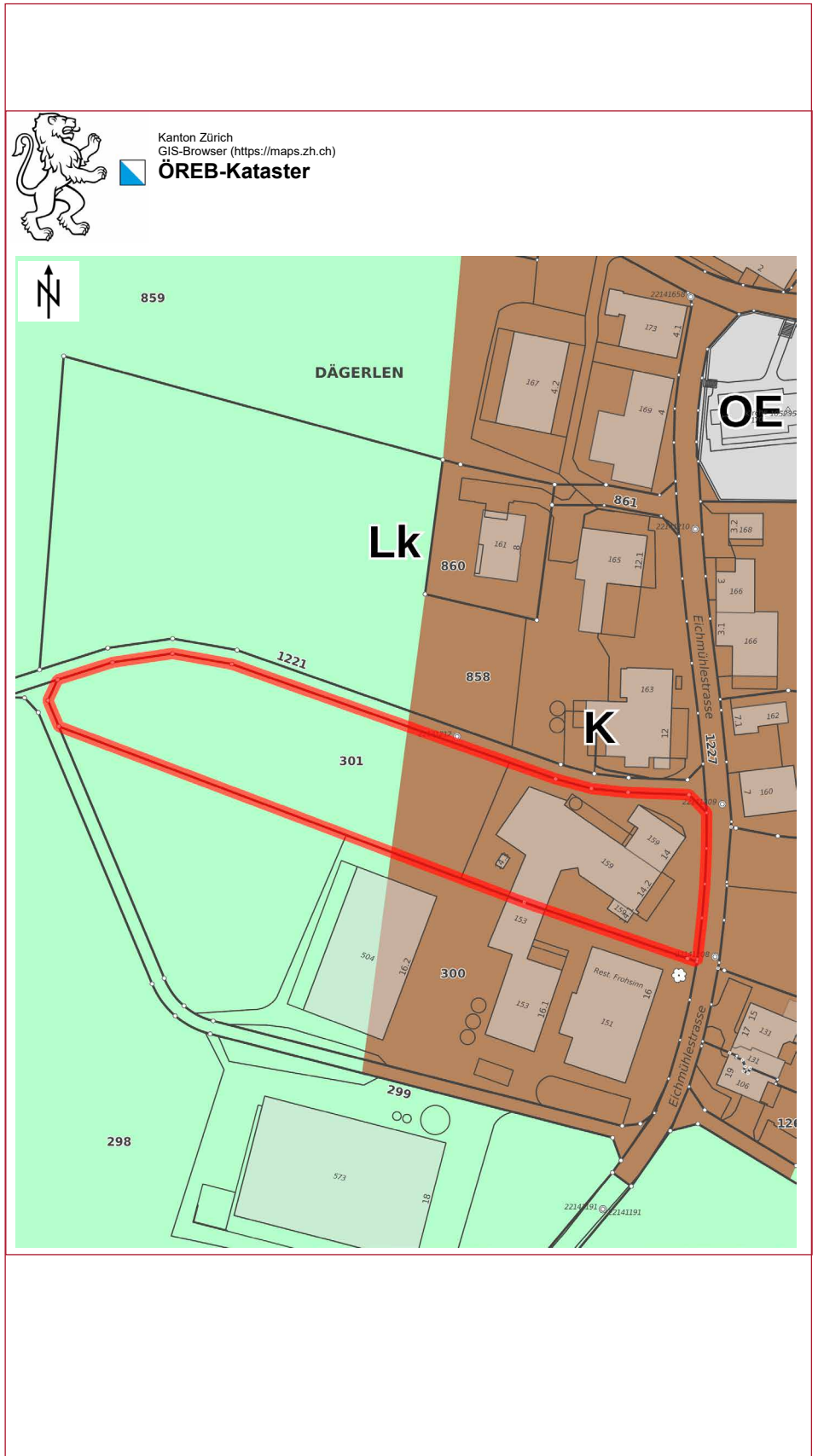


# Lageplan

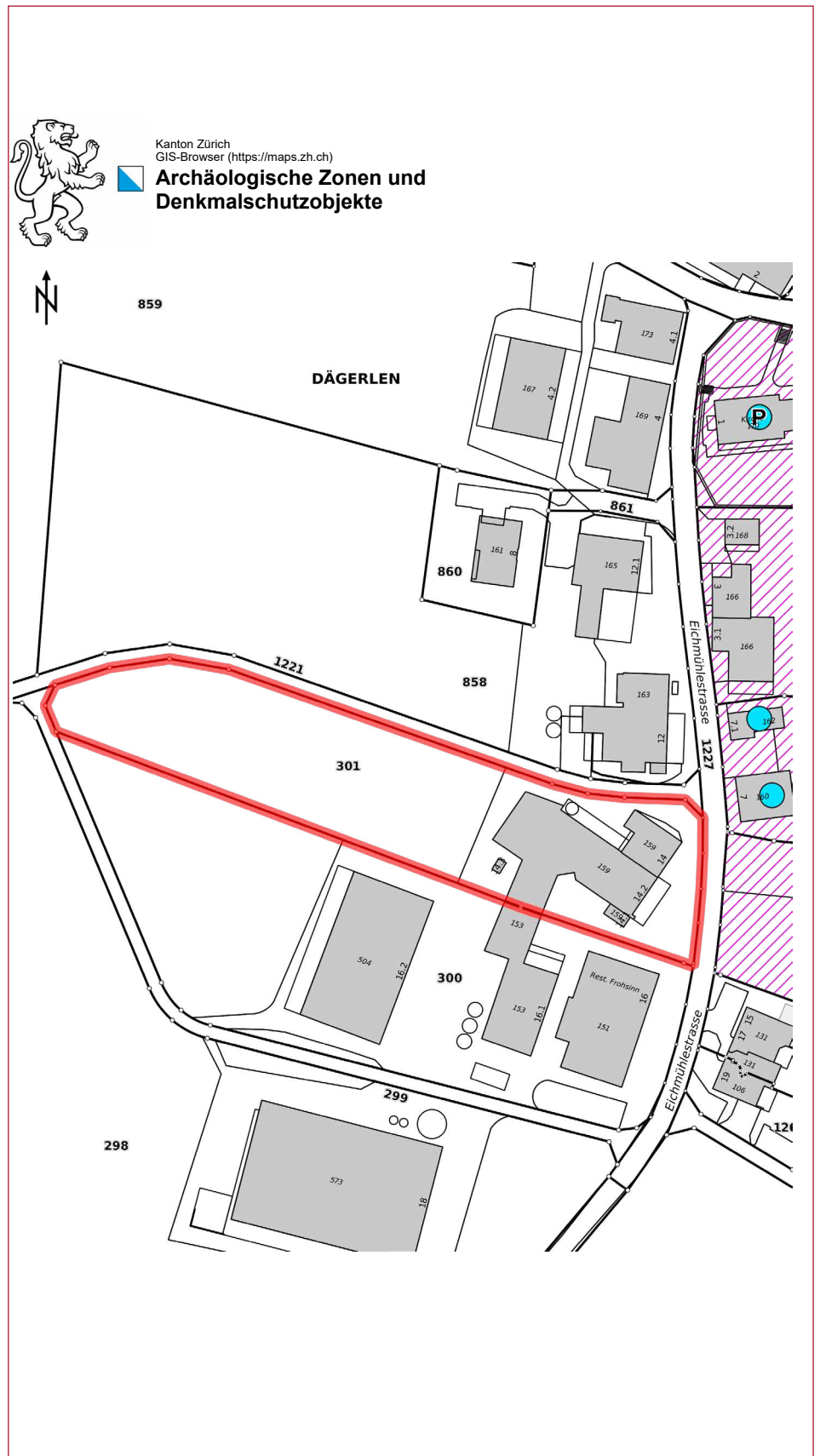




# ÖREB-Kataster



# Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte





# Grundbuchauszug

## AUSZUG

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Dägerlen	50538	CH827778026908	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster 301, Plan 31, Dägerlen			
	44	86	Gesamtfläche			
	5	68	Gebäude			
		68	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 21400159, Teil			
		6	Nebengebäude, Nr. n.v.			
		16	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 21400159			
	1	20	Gebäude Wohnen, Nr. 21400159, Eichmühlestrasse 14			
			Bodenbedeckung			
	7	10	Gebäude			
	10	00	befestigte Fläche			
	27	63	Acker, Wiese, Weide			
		13	Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Dägerlen	50538	CH827778026908	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Flurgenossenschaft Dägerlen			CH1852-0000-0002-60149	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung gemäss § 132 LG			CH1852-0000-0002-60250	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Vereinbarung gemäss § 270 Abs. 3 PGB betreffend Näherbaurecht zulasten Blatt 50504, Kataster 300, EGRID CH816978027706, Dägerlen	20.12.1999		52 CH1852-0000-0002-44858	

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				

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Dägerlen	50538	CH827778026908	

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

# 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.** 197'439  
**Gemeinde/Quartier** Dägerlen  
**Grundstück-Nr.** 214.301

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

**Versicherungssumme Total CHF** **2'263'903**

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
Dägerlen	214-00159	Eichmühlestrasse 14 8471 Dägerlen 3132, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1840 Schätzung vom 03.10.2016 Schätzgrund: Revision	4'685	190'244	2'263'903



## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt:	Mehrzweckbauernhaus Ökonomiegebäude
Adresse:	Eichmühlestrasse 14 8471 Dägerlen
Kataster-Nr.:	301
Grundstück:	4'486 m <sup>2</sup>
Vers.-Nr.:	214-00159
Baujahr:	1840
Kubatur Wohnhaus:	1'055 m <sup>3</sup>
Kubatur Scheune:	3'630 m <sup>3</sup>
GV-Neuwert CHF:	2'263'903.00

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

2-Zimmerwohnung

#### Obergeschoss

5-Zimmerwohnung

#### Dachgeschoss

Estrich, Raumkammer

#### Keller

Naturkeller

#### Ökonomie

Stall  
Scheune



**Verkaufspreis CHF**

**2'650'000.00**



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**CHF 2'650'000.00**

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](mailto: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.