

zu verkaufen: gemütliche, helle 5½-Z.- Maisonette- Wohnung, 2 Tiefgaragenplätze, 1 Motorradabstellplatz, am Lindenweg 1 in 8450 Andelfingen

Wohnen im Bezirkshauptort

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.

Das Mehrfamilienhaus liegt am nördlichen Dorfrand von Andelfingen. Innerhalb weniger Gehminuten befinden Sie sich auf dem Schulareal oder an der Thur. Drei Mehrfamilienhäuser bilden durch Ihre Anordnung den nördlichen Rahmen einer kleinen Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone und überzeugt mit dem wunderschönen Ausbau. Hochwertige Holzböden in Wohn-/Schlafzimmer und Küche, trendige Platten in den Bädern sowie das angenehme Raumklima durch die Holztaferlung an den Decken machen, dass Sie sich rundum wohlfühlen.

Die Raumanordnung ist praktisch und klar. Ein Entrée mit Einbauschränken, die grosse Küche mit allen nötigen Geräten, das grosse, helle Wohnzimmer, drei geräumige Schlafzimmer sowie die beiden Nasszellen befinden sich im ersten Wohngeschoss. Die Galerie hebt den Wohnwert an und bietet weiteren Raum für eine Bibliothek oder Platz zum Arbeiten. Das Zimmer im Dachgeschoss kann als Hobbyzimmer genutzt werden.

Zur Wohnung gehören 2 Tiefgaragenplätze, ein Motorrad-Abstellplatz, ein Kellerraum sowie eine eigene Waschküche. Veloabstellplatz sowie weitere Flächen stehen für alle Bewohner der Siedlung zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese attraktive Wohnung zeigen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Andelfingen ZH

Andelfingen verfügt über eine positive Arbeitsplatz-Bilanz und bringt Firmen attraktive Standortvorteile. Zudem bleiben Sie in Andelfingen mobil: dank dem Bahnhof der Zürcher S-Bahn, dem Hauptanschluss an die Nationalstrasse A4 und regionalen Postautoverbindungen. Andelfingen ist Ihr Ort fürs Leben! Seit in den sechziger Jahren Gewerbezone ausgedehnt wurden, liessen sich im Zuge der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung verschiedene Unternehmen nieder. 1958 wurde zur Entlastung der alten Holzbrücke die neue Weinlandbrücke gebaut. Der Durchgangsverkehr konnte dadurch vom Dorf ferngehalten werden, so dass dessen ländlich-ruhige Eigenart bewahrt blieb, was – zusammen mit der vorzüglichen Verkehrslage – grosse Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen entstehen liess.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Kleinandelfingen und Andelfingen vorhanden, der tägliche Bedarf ist daher sehr einfach abzudecken. Ebenfalls hat Andelfingen ein Ärztezentrum und einen grossen Feuerwehrstützpunkt.

Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr sind die umliegenden Dörfer sowie auch Winterthur, Schaffhausen oder Zürich einfach zu erreichen. Das Zürcher Weinland hat einiges zu bieten: Golf spielen auf dem nahe gelegenen Golfplatz Goldenberg in Dorf, Wandern in der schönen Umgebung um Thur und Rhein oder Baden im Husemersee. Unzählige Vereine sind in der Gemeinde aktiv und bieten Neuzuzüglern eine ideale Möglichkeit, sich rasch im Dorf einzuleben.

Die grüne Lunge des Zürcher Weinlandes beginnt praktisch vor der Haustüre. Morgendliches Joggen, Spaziergänge mit oder ohne Hund, das ist Lebensqualität! In bequemer Fuss- oder Velodistanz sind die Schulen und der Kindergarten erreichbar.

Quelle: www.andelfingen.ch

Entfernungen:

Kindergarten:	450 m
Primarschule:	500 m
Oberstufe:	550 m
Schwimmbad:	750 m
Einkaufen Andelfingen:	600 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	1700 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	600 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 2023:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	114 %
mit Ref. Kirche:	126 %
mit Röm. Kath. Kirche:	128 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Nutzfläche 232.5 m²
- Wohnfläche 171.6 m²
- Baujahr 2012
- zentrale Wohnlage

Bauweise / Ausbau

Mehrfamilienhaus:

- Massivbau
- Satteldach mit Tonziegeleindeckung
- zentrale Wasseraufbereitung
- Heizung: Fernwärme (Schnitzelheizung Schaub AG)
- Verdunkelung: Rolläden

Wohnung:

- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Holz mit Isolierverglasung, weiss gestrichen
- Türen: Holz, weiss gestrichen
- Decken: Täfer, natur
- Treppe zur Galerie: Holz, natur
- Bodenbeläge Bäder: Keramische Platten
- Bodenbeläge Wohnräume: Parkett
- Küche: Fronten Kunstharz schwarz, Keramikkochfeld, Dampfzug, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler

Raumprogramm

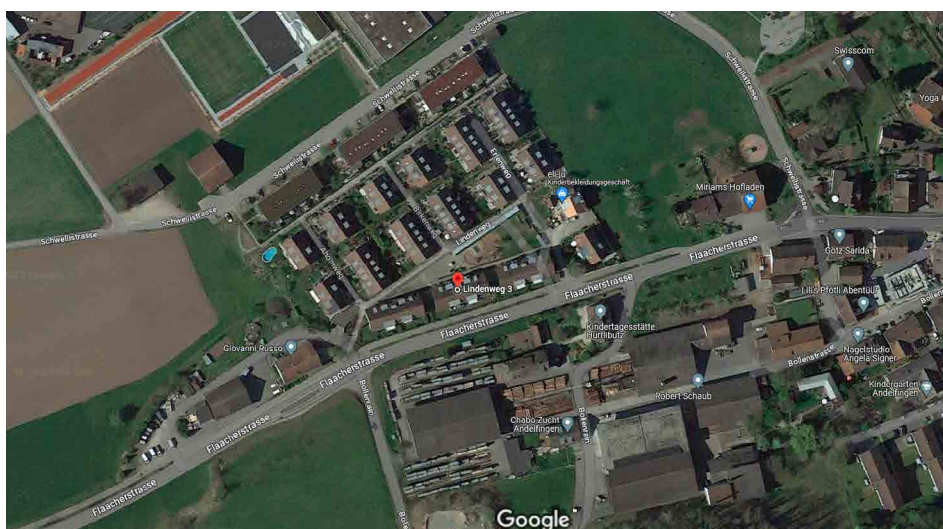
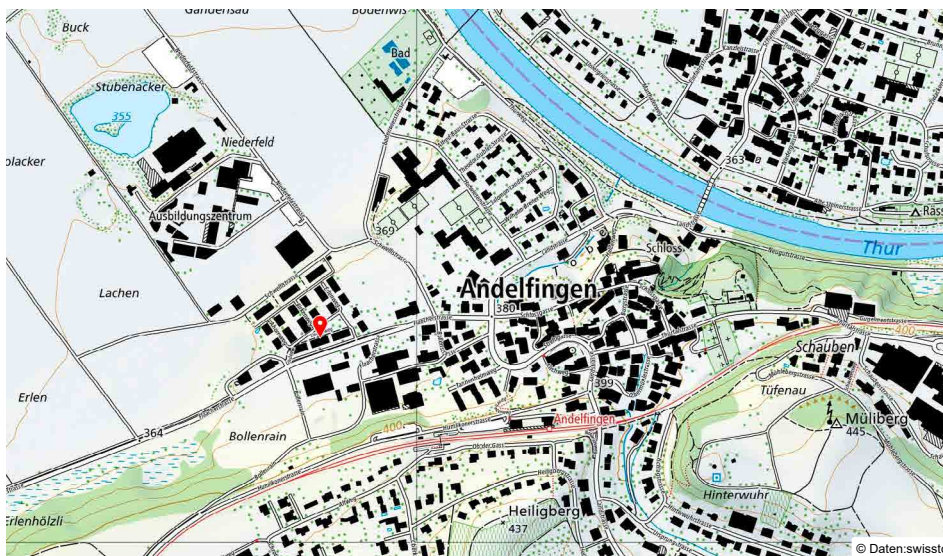
- Entrée mit Einbauschränk
- Küche mit Fenstertüre zum Balkon
- Bad mit Badewanne, WC, Lavabo
- Bad mit Dusche, WC, Lavabo
- 3 grosse Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Fenstertüre zum Balkon
- Treppenaufgang zur Galerie
- Galerie
- Zimmer
- Estrich

Tiefgarage

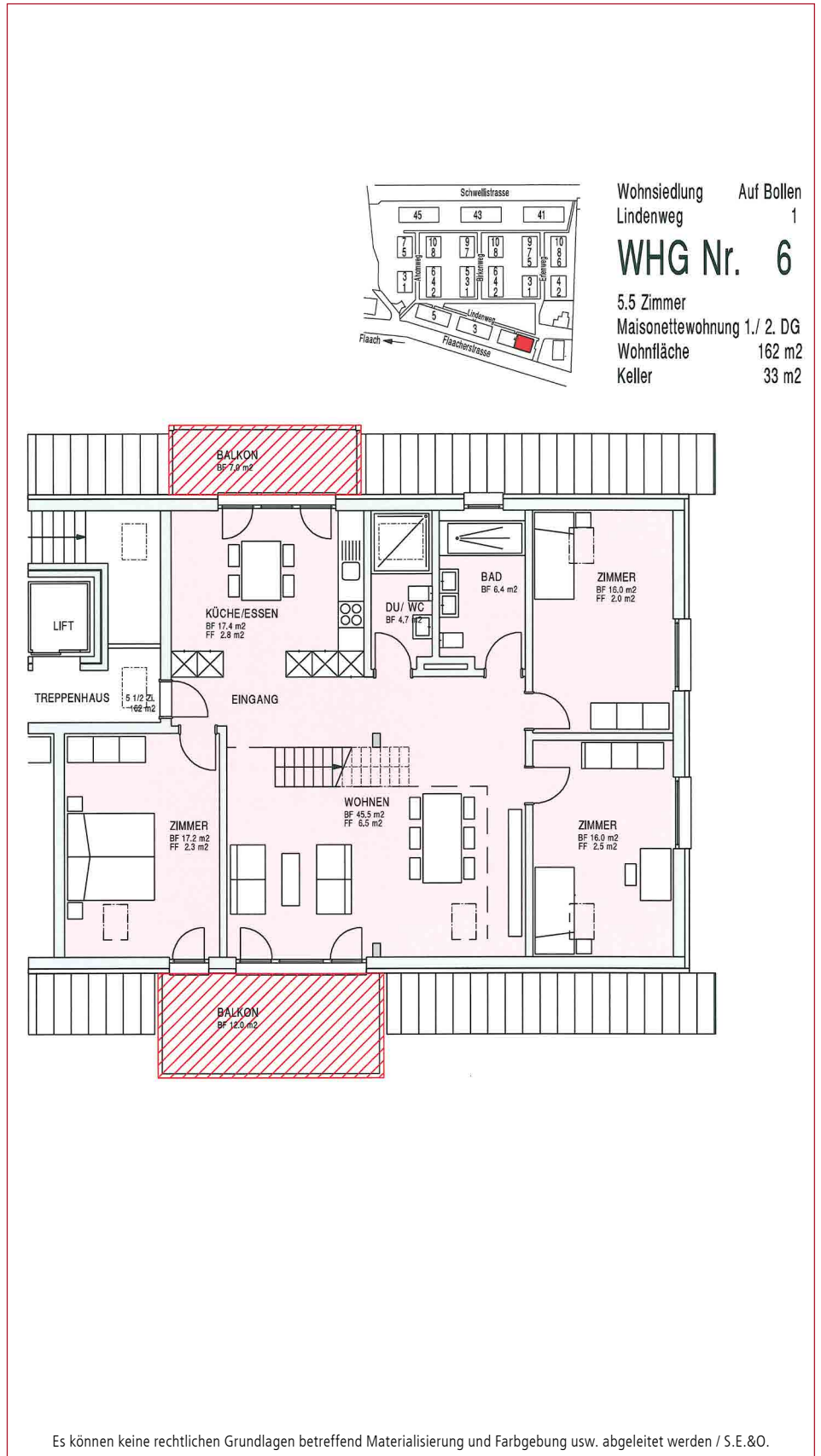
- Tiefgaragenplätze Nr. 210 u. 211
- Motorrad-Abstellplatz Nr. 35

Nebenträume

- Waschküche mit WM/Tumbler
- Kellerraum mit Frischluftzufuhr

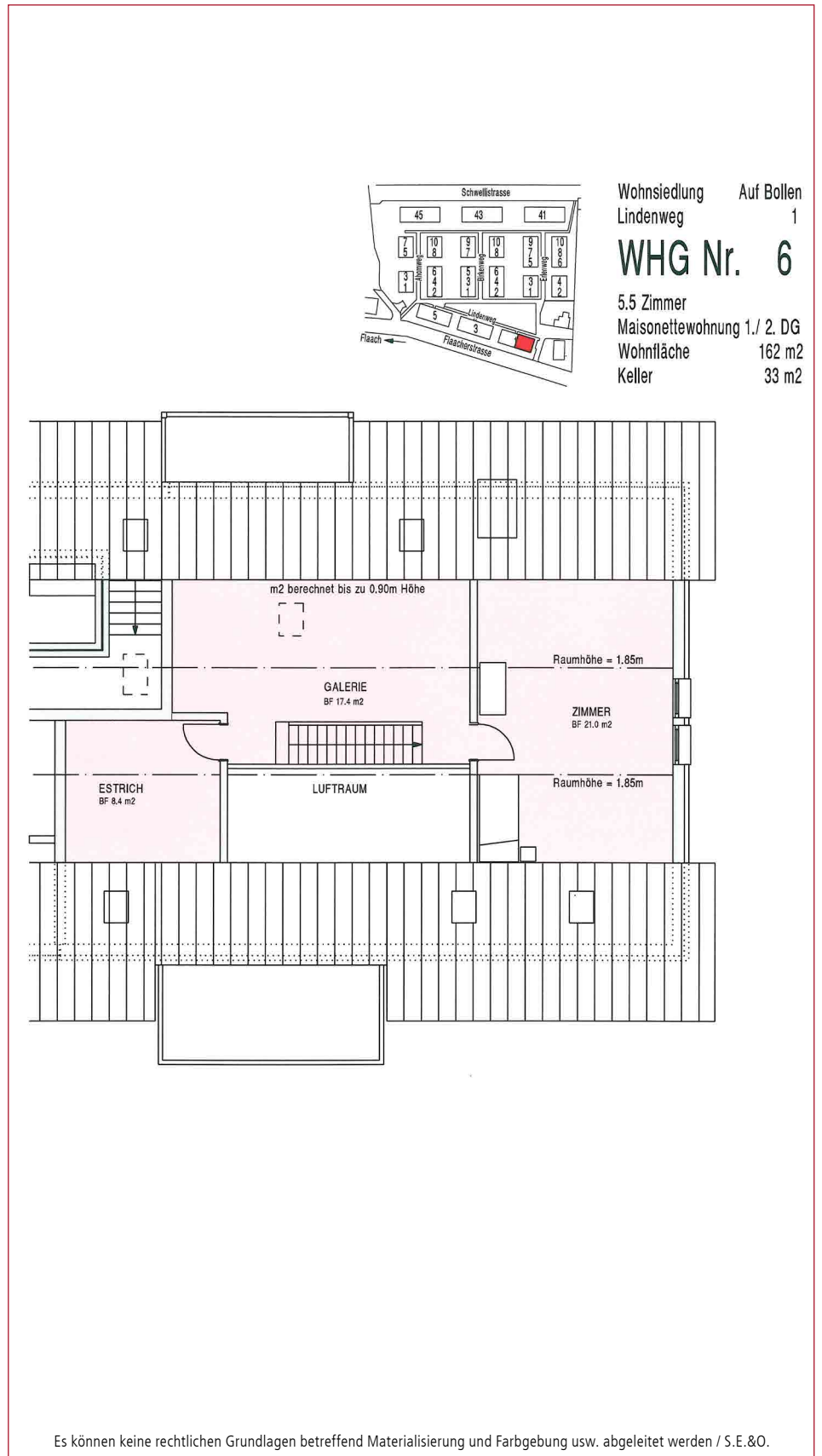


Grundriss Wohnung

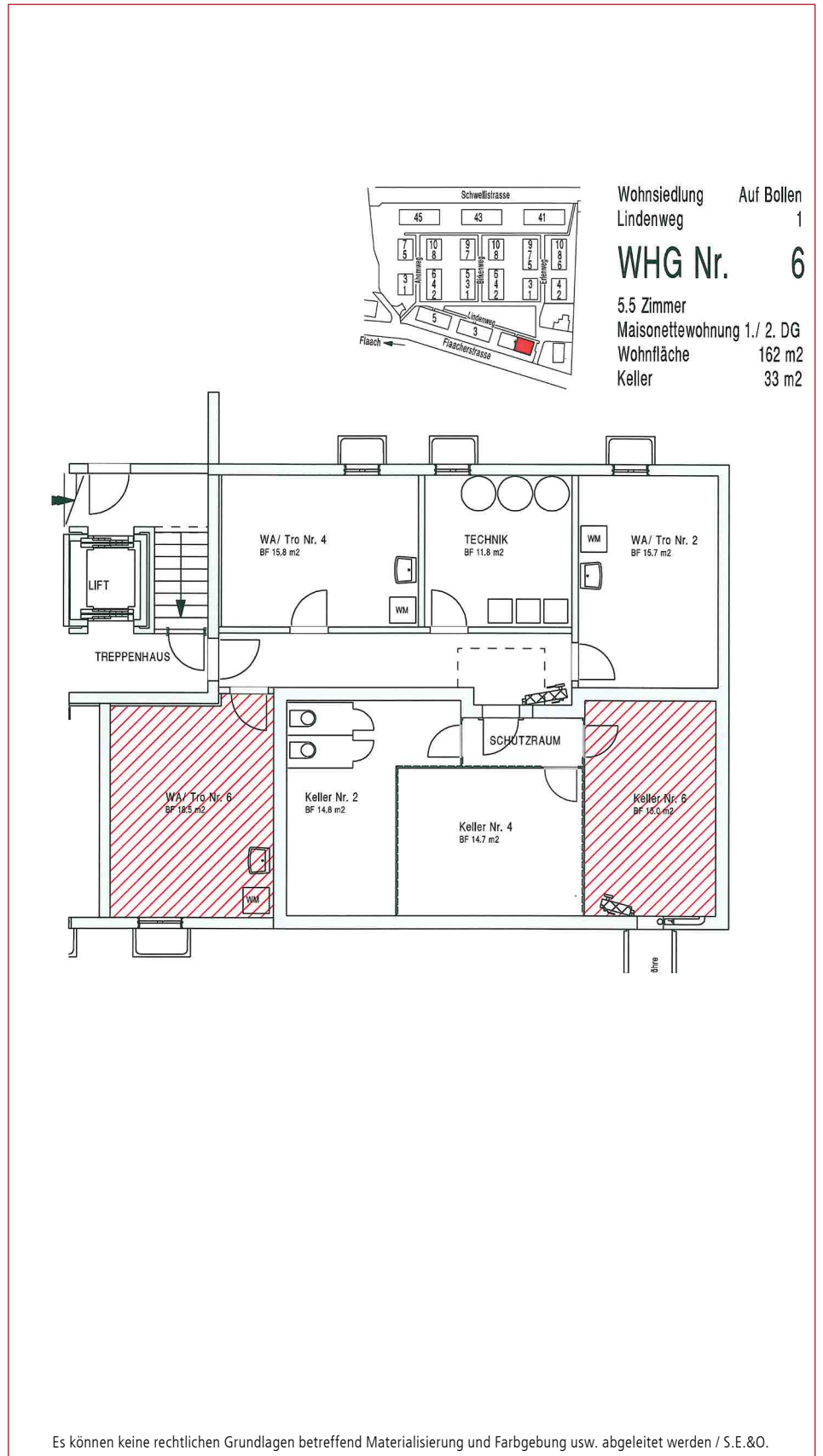


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Galerie

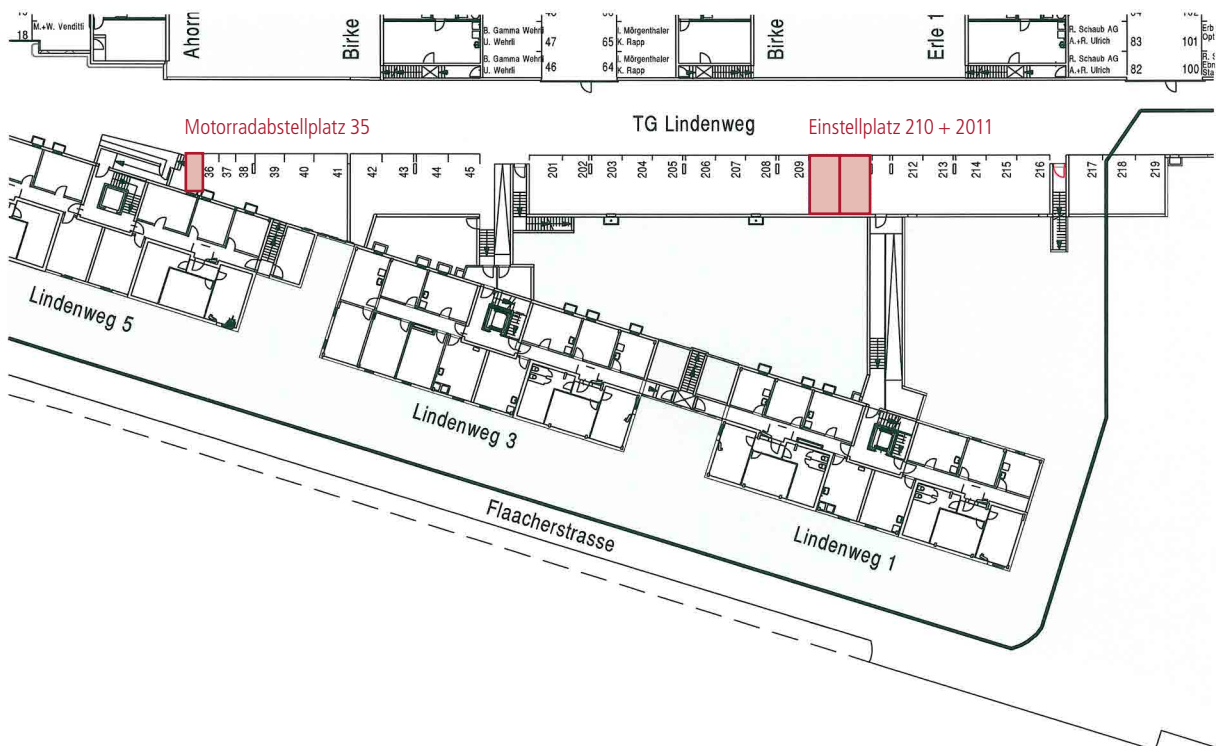


Grundriss Nebenräume



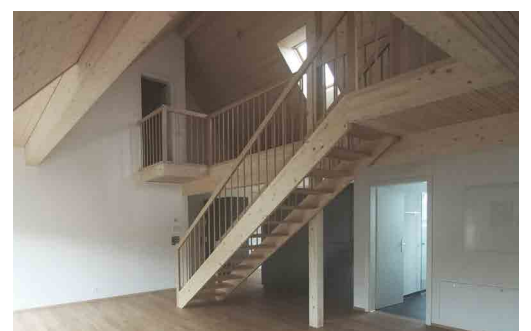
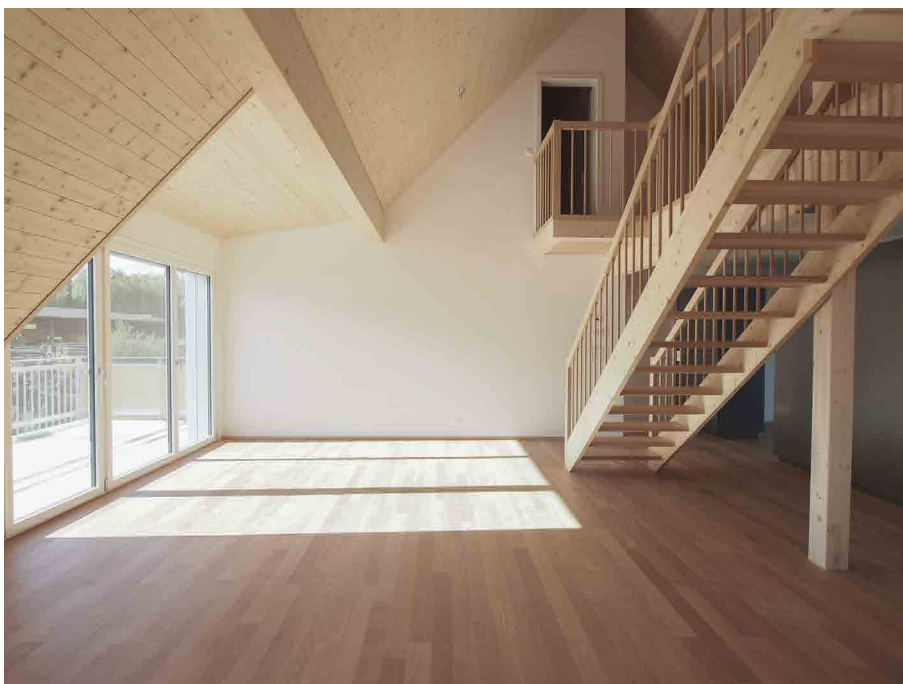
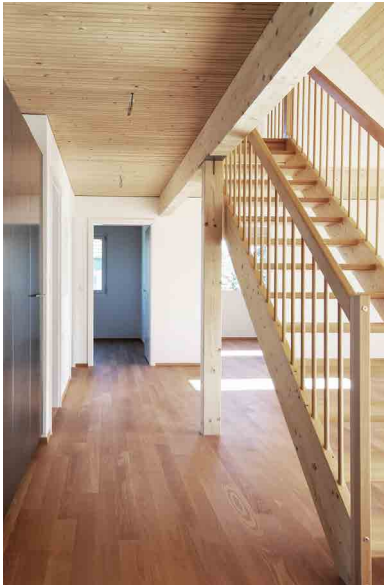
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Tiefgarage

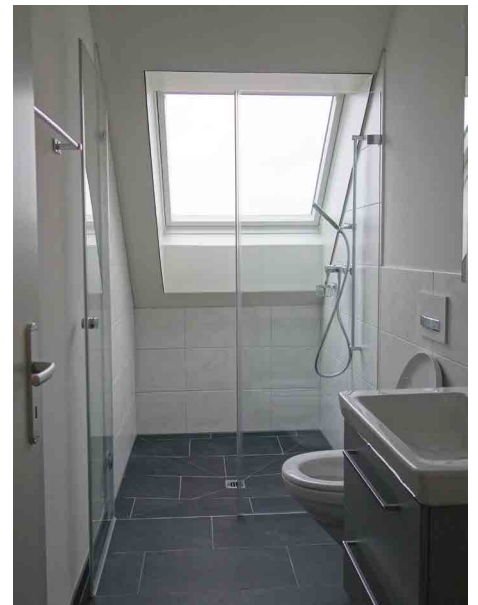


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

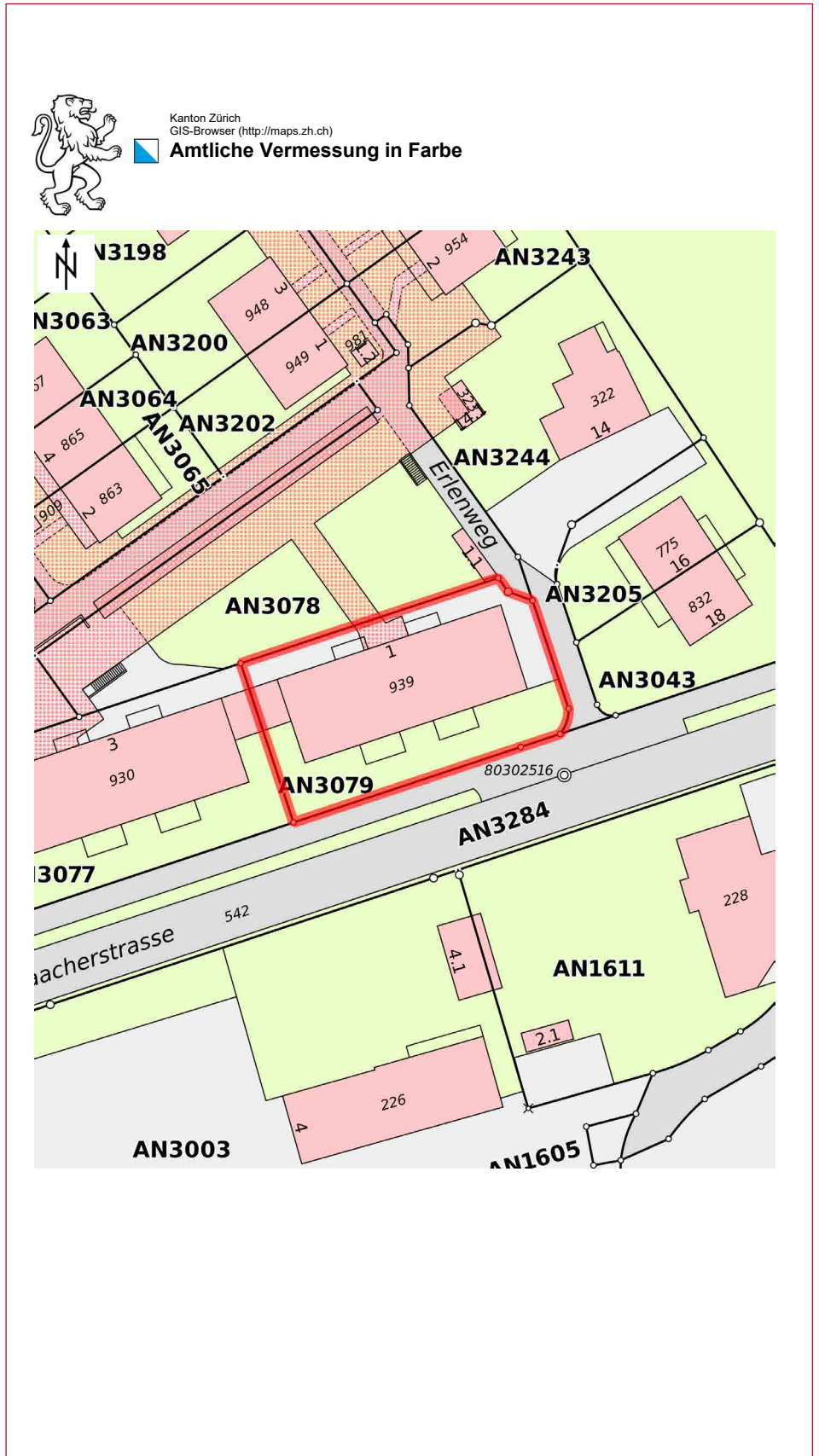
Impressionen



Impressionen




Lageplan



Lageplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)

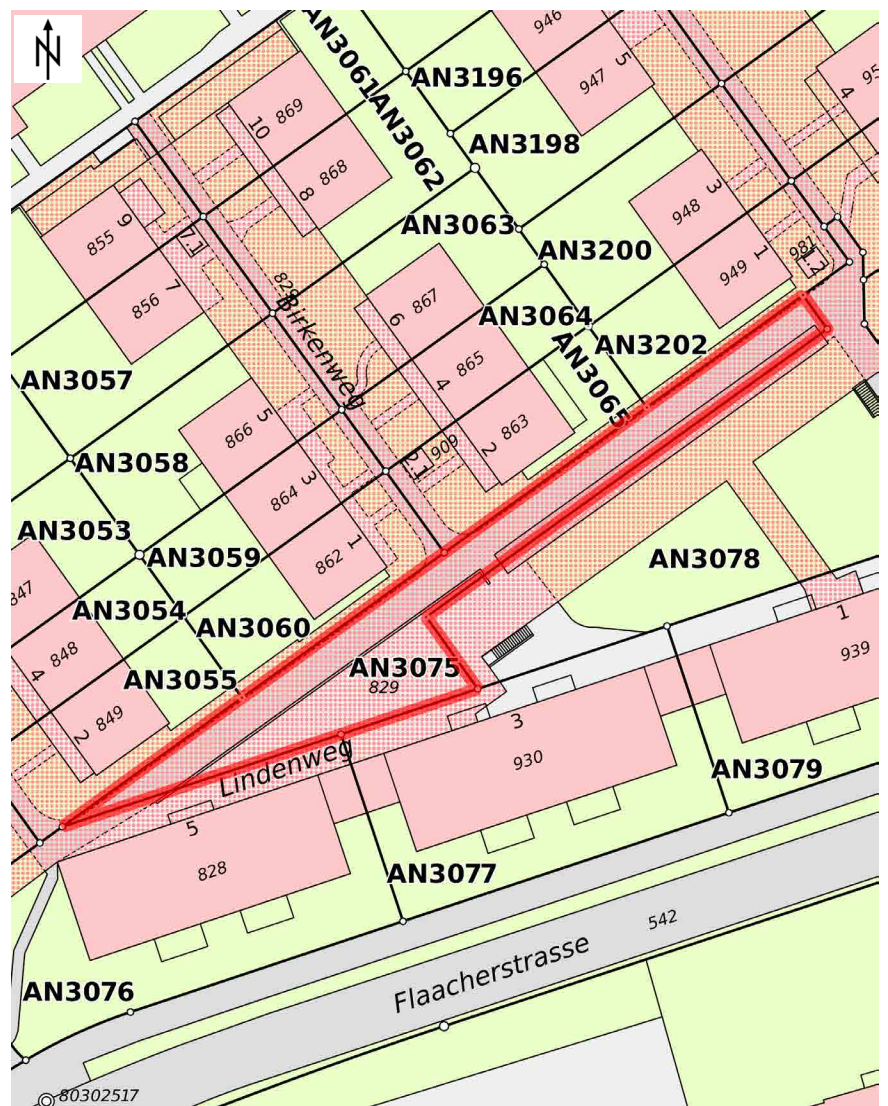
 Amtliche Vermessung in Farbe



Lageplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)
Amtliche Vermessung in Farbe



Grundbuchauszug

Wohnung

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1857	EGRID CH957843774116	1/3
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung			Änderung	
Beschreibung	Datum		Beleg	
	Stockwerkeigentum 172/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1436, Kataster AN3079, EGRID CH488086117752, Andelfingen mit Sonderrecht an der 5 1/2 Zimmerwohnung im 1. und 2. Dachgeschoss Ost, in den Aufteilungsplänen gelb umrandet und mit Wohnung 6 bezeichnet, gemäss Begründungsakt vom 04.06.2012, Beleg Andelfingen 2012/81			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	04.06.2012		81 CH7476-0000-0005-83367	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Liegenschaft

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1436	EGRID CH488086117752	1/3
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche	Beschreibung	Datum		Beleg		Mutation
		ha	a			
	Kataster AN3079, Plan 23, Bollen			04.01.2023		Bestandesänderung
7	52 Gesamtfläche					
3	38 Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 29100939, Lindenweg 1 Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100829, Teil					
3	38 Bodenbedeckung Gebäude					
1	56 befestigte Fläche					
2	58 Gartenanlage					

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Strassenbau und Strassenpolizei Revers betreffend Balkone und Lichtschächte im Baulinienbereich	23.01.2007		12 CH7476-0000-0005-45062	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 6/70 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1435, Kataster AN3078, EGRID CH371177808652, Andelfingen	23.01.2007		13 CH7476-0000-0005-56670	2

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchauszug

unterirdisches Gebäude

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1435	EGRID CH371177808652	1/8
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	10	48	Kataster AN3078, Plan 23, Bollen Gesamtfläche	04.01.2023		Bestandesänderung
		12	Gebäude Nebengebäude, Nr. n.v. Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100829, Teil			
		12	Bodenbedeckung Gebäude			
	1	33	Strasse, Weg			
	1	99	befestigte Fläche			
	7	04	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Verwaltungs- und Nutzungsordnung	23.01.2007		17 CH7476-0000-0005-81971	1	

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Motorradparkplatz 35

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1471	EGRID CH557143774150	1/3
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung	
Beschreibung			Datum	Beleg	
Miteigentumsanteil					
1/224 Miteigentum am Grundstück Blatt 1432, Kataster AN3075, EGRID CH241186778069, Andelfingen					

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Verwaltungs- und Nutzungsordnung	23.01.2007		16 CH7476-0000-0005-83165	1	

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht Miteigentümer-Vorkaufsrecht aufgehoben	23.01.2007		13 CH7476-0000-0007-06061		

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchauszug

Parkplatz 210

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1871	CH914170437795	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
selbständiges und dauerndes Recht zulasten Grundstück Blatt 1432, Kataster AN3075, EGRID CH241186778069, Andelfingen Benützungrecht am Autoabstellplatz Nr. 210 in der Tiefgarage samt Wegrecht, mit Nebenleistungspflicht. EREID CH7476-0000-0007-09973		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Verwaltungs- und Nutzungsordnung	23.01.2007	16	CH7476-0000-0005-83165	1

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Parkplatz 211

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1872	CH307741714307	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
selbständiges und dauerndes Recht zulasten Grundstück Blatt 1432, Kataster AN3075, EGRID CH241186778069, Andelfingen Benützungrecht am Autoabstellplatz Nr. 211 in der Tiefgarage samt Wegrecht, mit Nebenleistungspflicht. EREID CH7476-0000-0007-09569		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Verwaltungs- und Nutzungsordnung	23.01.2007	16	CH7476-0000-0005-83165	1

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchauszug

unterirdisches Gebäude

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1432	EGRID CH241186778069	1/9
---------------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster AN3075, Plan 23, Bollen	04.01.2023		Bestandesänderung
	5	34	Gesamtfläche			
			Gebäude			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100829, Teil			
	3	44	Bodenbedeckung			
	1	71	Strasse, Weg			
		19	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Miteigentumsanteile verpfändet	21.12.2009	189	CH7476-0000-0005-72163		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug 2023/490
Erstellungszeitpunkt	22.08.2023, 08.57 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Nadia Bärtschi, Notariatsassistentin

Rechtswirksame Eintragungen

22.08.2023, 08.57 Uhr

Details zum Grundbuchauszug können auf Wunsch eingesehen werden.

Gebäudeversicherung Wohnhaus

 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 96
Postfach - 8050 Zürich
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20
info@gvz.ch - www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 267'462
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN3079

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

StockwerkeigentümergeM., Lindenweg 1, 8450 Andelfingen

Versicherungssumme Total CHF

3'141'996

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00939	Lindenweg 1 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2012 Schätzung vom 01.04.2014 Schätzgrund: Neubau	3'942	278'053	3'141'996

Gebäudeversicherung Tiefgarage

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 326'420
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN3063-A001

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Eigentümergeinschaft, Flaacherstr. 20, 8450 Andelfingen

Versicherungssumme Total CHF

5'214'481

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00829	Flaacherstrasse 20 8450 Andelfingen 9047, Untermivessgarage, Neuwert Erstellungsjahr: 2006 Schätzung vom: 13.01.2014 Schätzgrund: Neubau	13'710	461'458	5'214'481 ✓

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 5½-Zimmer Maisonette-Wohnung

Adresse: Lindenweg 1, 8450 Andelfingen

Kataster-Nr.: AN3079

Baujahr: 2012

Wohnhaus Vers.-Nr.: 291-00939

Kubatur GV: 3'942 m³

GV-Neuwert Liegenschaft: 3'141'996

Wertquote Wohnung: 172/1000

GV-Neuwert Tiergarage: 5'214'481

Wertquote Tiefgaragenplätze: 262/1000

Wohnung:

Nebenkosten/Mt. CHF: ca. 450.00

Erneuerungsfonds 31.12.22 CHF: 6'630.00

Umgebung/Allgemein:

Nebenkosten/Mt. CHF: ca. 22.00

Erneuerungsfonds CHF: 376.00

Tiefgarage:

Nebenkosten/Mt. CHF: ca. 62.00

Erneuerungsfonds CHF: 3564.00

alle Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds

Raumaufteilung / Flächen

Wohnung

Entrée/Garderobe/Flur: 10.0 m²

Küche/Essen: 17.4 m²

Wohnen: 45.5 m²

Dusche/WC: 4.7 m²

Bad/WC: 6.4 m²

Zimmer 1: 16.0 m²

Zimmer 2: 16.0 m²

Zimmer 3: 17.2 m²

Balkon Südseite: 12.0 m²

Balkon Nordseite: 7.0 m²

Galerie (bis RH 0.9 m): 17.4 m²

Zimmer (RH 1.85 m): 21.0 m²

Estrich: 8.4 m²

Nebenträume im UG

Waschen/Trocknen: 18.5 m²

Keller: 15.0 m²

Tiefgarage

2 Tiefgaragenplätze (Nr. 210 u. 211)

1 Abstellplatz f. Motorrad (Nr. 35)

Total Wohnfläche: 171.6 m²

Nebenflächen Wohnung: 27.4 m²

Nebenflächen UG: 33.5 m²

Total Nutzfläche: 232.5 m²

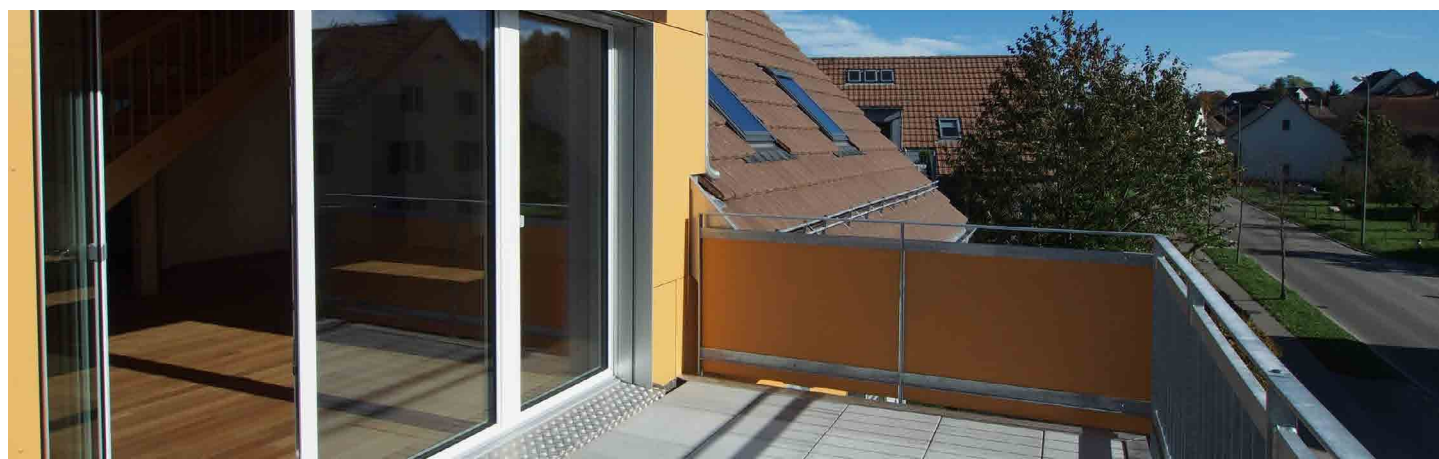
Verkaufspreis VB/CHF: 1'180'000.00

setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung CHF: 1'100'000.00

2 Tiefgaragenplätze CHF: 72'000.00

Motorrad-Abstellplatz CHF: 8'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 1'180'000.00 inkl. 2 Tiefgaragenplätze und 1 Motorrad-Abstellplatz

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 20'000.00 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 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.