

# zu verkaufen: ehemaliges Schulhaus mit Ausbaupotential zu Wohnhaus, viel Umschwung, interessanter Grundriss Dorfstrasse 26, 8452 Adlikon b. Andelfingen

## Wohnen im schönen Weinland

Adlikon ist ein Dorf in der Gemeinde Andelfingen im Norden des Kantons Zürich. Es ist etwa 25 km von Zürich entfernt und liegt auf einem kleinen Höhenzug unweit der Autostrasse A4.

## Ein spezielles Objekt mit Charme

Die Liegenschaft diente viele Jahre als Schul- und Wohnhaus. Im Erdgeschoss wurde Bildung vermittelt, im Obergeschoss war die Lehrperson untergebracht. Im Zuge der Schulgemeindefusion Andelfingen werden die Unterrichtsräume nicht mehr gebraucht – das Haus kann einem neuen Zweck zugeführt werden.

Lassen Sie uns gemeinsam Visionen haben! In den geräumigen Zimmern im Erdgeschoss könnte eine kleine Praxis oder ein Therapieangebot entstehen? Als Künstlerin/Künstler Kreativität leben und gleichzeitig ein Zuhause einrichten? Ein leicht zugängliches Büro im Parterre und im Obergeschoss das Nichtstun geniessen oder gar ein Mehrgenerationenhaus realisieren?

Lassen Sie uns kurz auf das Raumprogramm eingehen. Die Schulräume finden Sie sinnvollerweise im Erdgeschoss, die sanitären Anlagen des Schulbetriebes im Untergeschoss. Über das

Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung mit drei Zimmern, dem Wohnzimmer, der Wohnküche sowie den Nasszellen. Diverse Nebenräume können als Stau- und Lagerraum dienen.

Sie sehen, viel Platz für Neues! Klar, Sie müssen etwas investieren – Zeit und Geld – aber dann wird ein interessantes Zuhause entstehen.

Rufen Sie uns an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir sind überzeugt, dass Sie das grosse Potential dieser Liegenschaft sofort erkennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Adlikon bei Andelfingen ZH

## Geschichtliches

Die Besiedlung in der Römerzeit ist durch Gutshöfe bei Niederwil und Dätwil belegt. Adlikon wurde 1255 als Adlinikon erstmals erwähnt. Seit dem Jahre 1818 ist Adlikon eine selbstständige Gemeinde. 1872 trennte sich Humlikon von Adlikon ab. Eine gewisse wirtschaftliche Entwicklung erfolgte ab 1958.

Am 1. Januar 2023 haben sich die politischen Gemeinden Andelfingen, Humlikon und Adlikon zur neuen Gemeinde Andelfingen zusammengeschlossen.

## Geografie

Adlikon ist ein Dorf in der Gemeinde Andelfingen im Norden des Kantons Zürich. Adlikon liegt im Zürcher Weinland. Die einstige Gemeinde umfasste auch die Weiler Niederwil südlich des Hauptdorfes sowie Dätwil am Südufer der Thur. Adlikon ist etwa 25 km von Zürich entfernt und liegt auf einem kleinen Höhenzug unweit der Autostrasse A4.

Ein Viertel der Gemeindefläche ist von Wald bedeckt, zwei Drittel dienen der Landwirtschaft und knapp ein Zehntel ist durch Siedlung und Verkehr genutzt.

## Verkehr

Mit der Buslinie (Linie 612) hat Adlikon eine Busverbindung zwischen Andelfingen und Seuzach. In Andelfingen besteht Anschluss auf die schnelle S24 oder auf die S12/S33 nach Winterthur. Neben dem öffentlichen

Verkehr, hat Adlikon auch einen Vollanschluss auf die A4. Diese Autobahn wird ab 2025 um je 1 Spur pro Richtung ausgebaut. Damit wird es zu mehr Kapazität kommen.

## Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen, welche fortan das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen umfasste. Per 1. Januar 2023 haben sich die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule 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 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 unterrichtet.

## Gemeinde Andelfingen

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur 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. Andelfingen ver-

fügt über eine positive Arbeitsplatz-Bilanz und bringt Firmen attraktive Standortvorteile. Andelfingen ist Ihr Ort fürs Leben!

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

## Entfernungen:

Bushaltestelle:	100 m
Primarschule Andelfingen:	2.2 km
Sekundarschule Andelfingen:	2.4 km
Einkaufen in Andelfingen:	2.0 km
Einkaufen in Kleinandelfingen:	3.0 km
Ärztelhaus in Andelfingen:	1.3 km

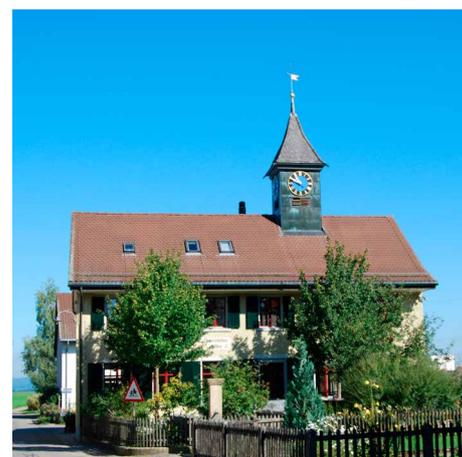
Vitaparcours Andelfingen:	1.5 km
Schwimmbad Andelfingen:	2.4 km
Sporthalle Andelfingen:	2.4 km

Bahnhof Andelfingen (ÖV):	1.9 km
· Zürich HB	40 min
· Zürich Flughafen:	35 min
· Winterthur:	22 min
· Schaffhausen:	22 min

Fahrzeit mit dem Auto nach:	
· Andelfingen:	5 min
· Henggart:	5 min
· Winterthur HB:	14 min
· Schaffhausen HB:	15 min
· Flughafen:	25 min
· Zürich HB:	28 min

## Steuern 2025 (Gde. Andelfingen):

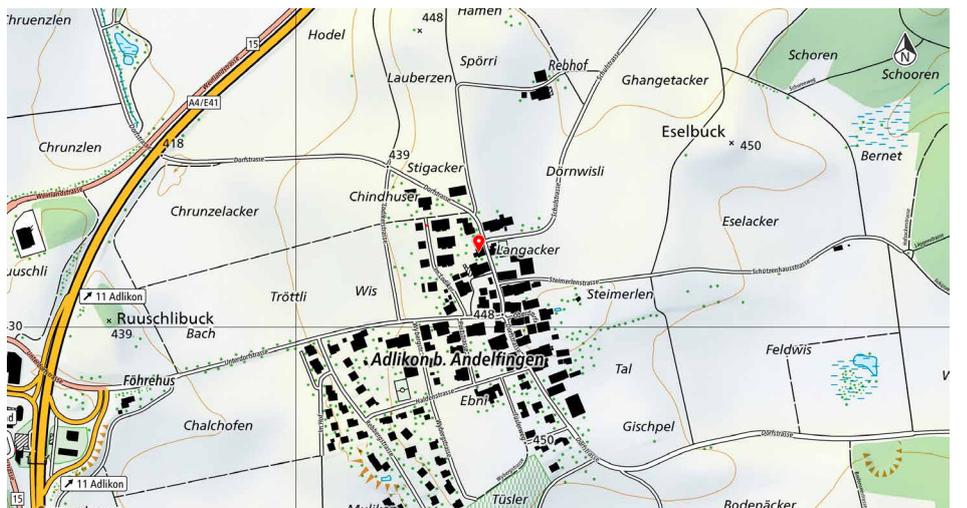
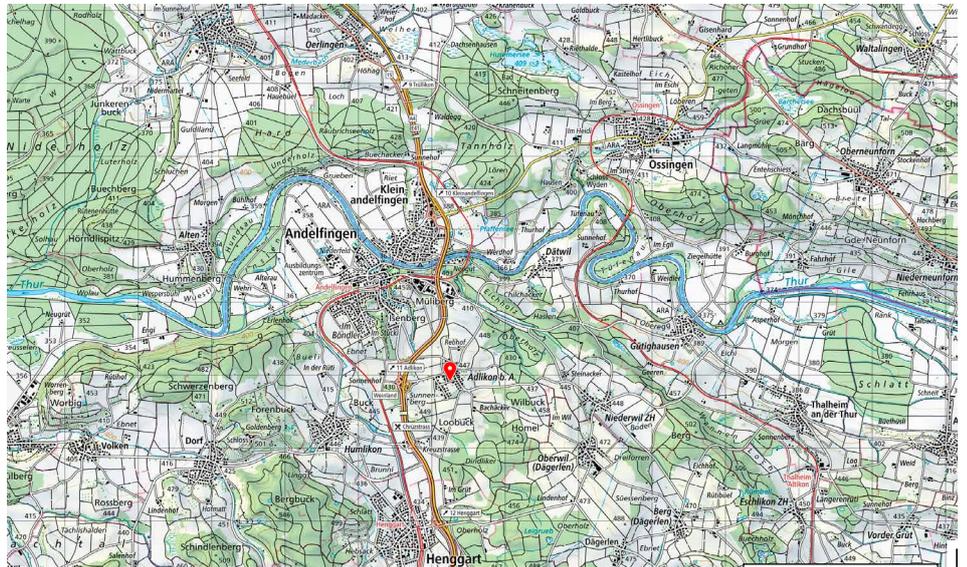
Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	117 %
mit Ref. Kirche	129 %
mit Röm. Kath. Kirche	131 %



# Grundstück, Gebäude, Lage

## Wichtigste Merkmale

- Grundstück 867 m<sup>2</sup>
  - Gebäude 173 m<sup>2</sup>
  - befestigte Fläche 579 m<sup>2</sup>
  - Gartenanlage 115 m<sup>2</sup>
- Spezialobjekt (Schulhaus)
- Denkmalschutzobjekt s. S. 14
- Baujahr: 1820
- relativ dickes Mauerwerk
- geringer Dämmungsgrad
- Dorfmitte
- Kernzone
- Fenster: z.T. erneuert
- Fensterläden: Aluminium
- Erdgeschoss (Schulraum)
  - Flur
  - Schulraum
  - Bibliothek
  - Garderobe
- Obergeschoss (Wohnung)
  - Diele
  - WC/Dusche
  - Bad/Waschen
  - Wohnzimmer
  - Wohnküche
  - 3 Zimmer
  - Balkon
- Dachgeschoss
  - Vorplatz (beheizt)
  - Archiv
  - Winde Wohnung
  - Winde Schule
  - Glockengeläut
- Untergeschoss
  - Vorplatz (Lager Schule)
  - WC Mädchen
  - WC Knaben
  - Heizung
  - Tankraum
  - Schulkeller
  - WC/DU Lehrperson
  - Putzraum unter Treppe
- Aussenflächen
  - Turnplatz
  - Pausenplatz
  - Garage
  - Garten



# Impressionen Schulhausstrakt



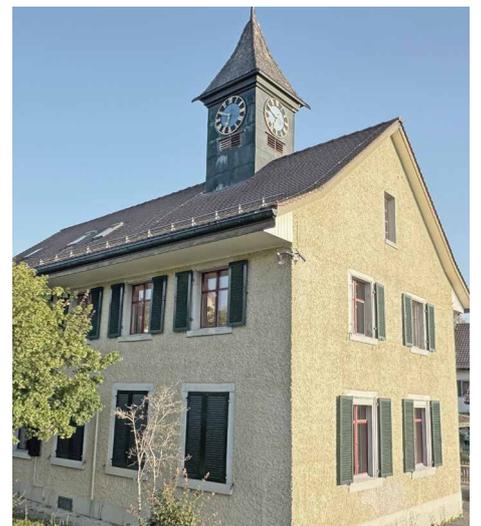
# Impressionen Wohnung OG



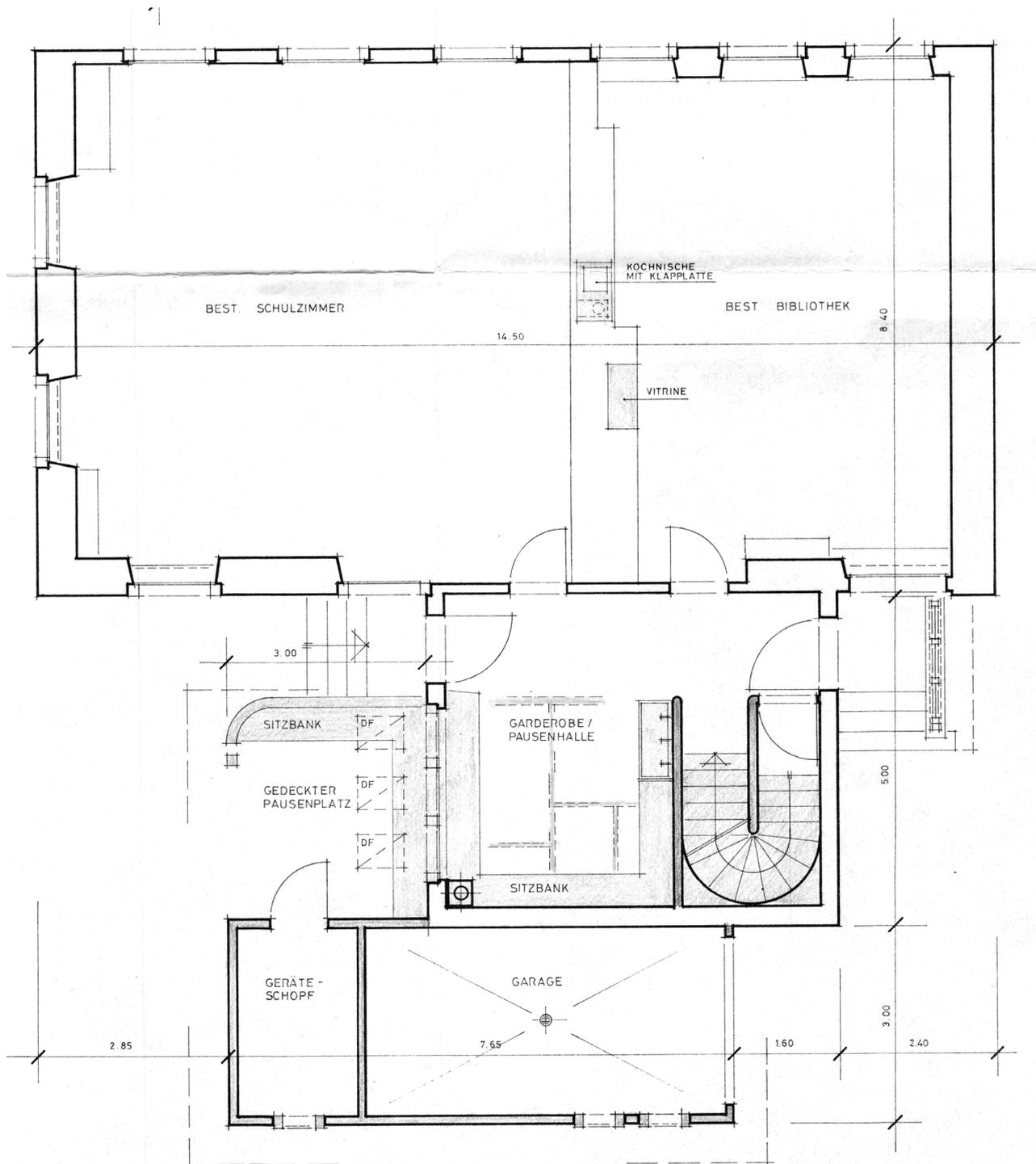
## Impressionen Nebenräume



# Impressionen Aussenplätze

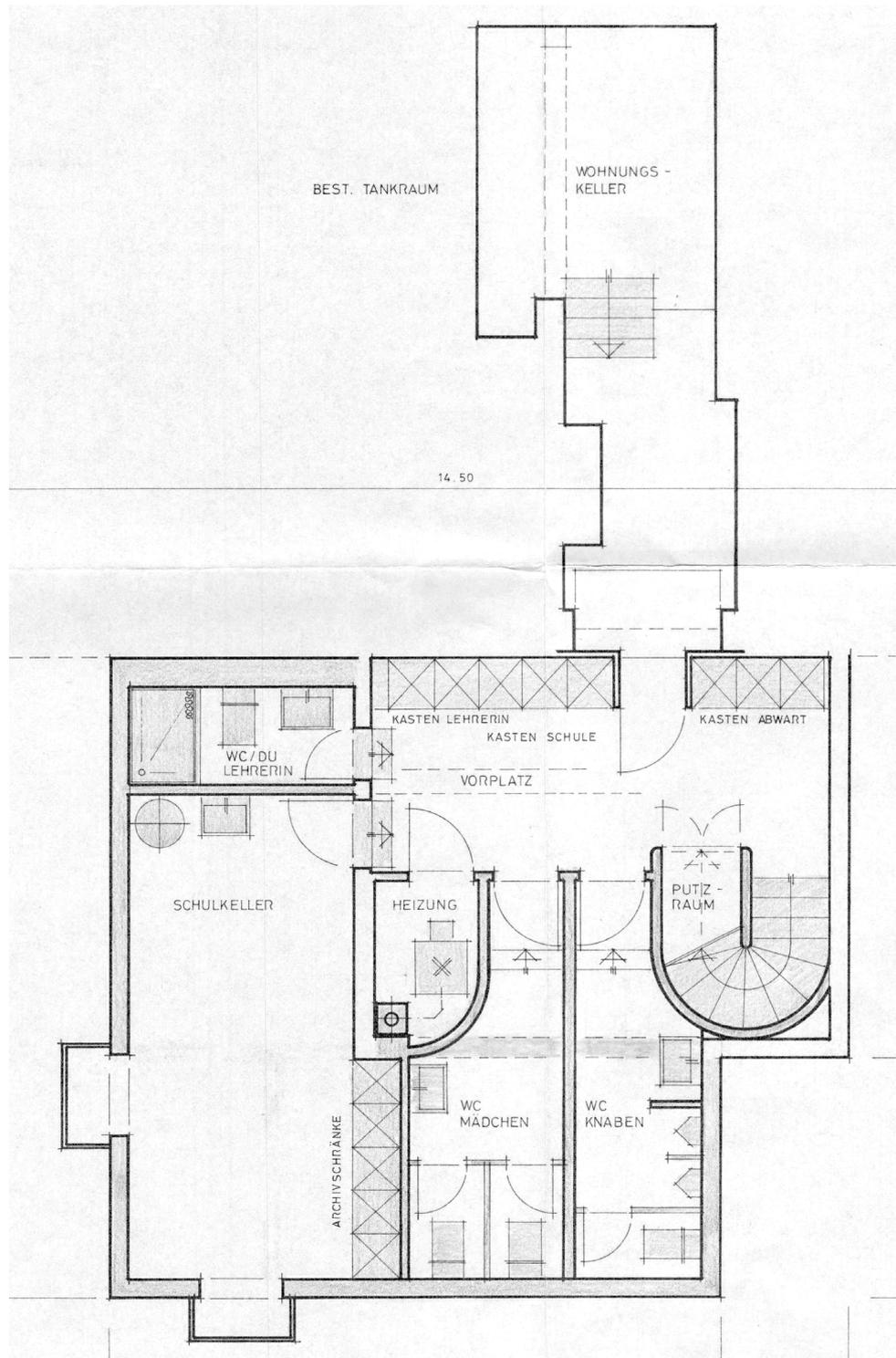


# Grundriss Schulhaus EG



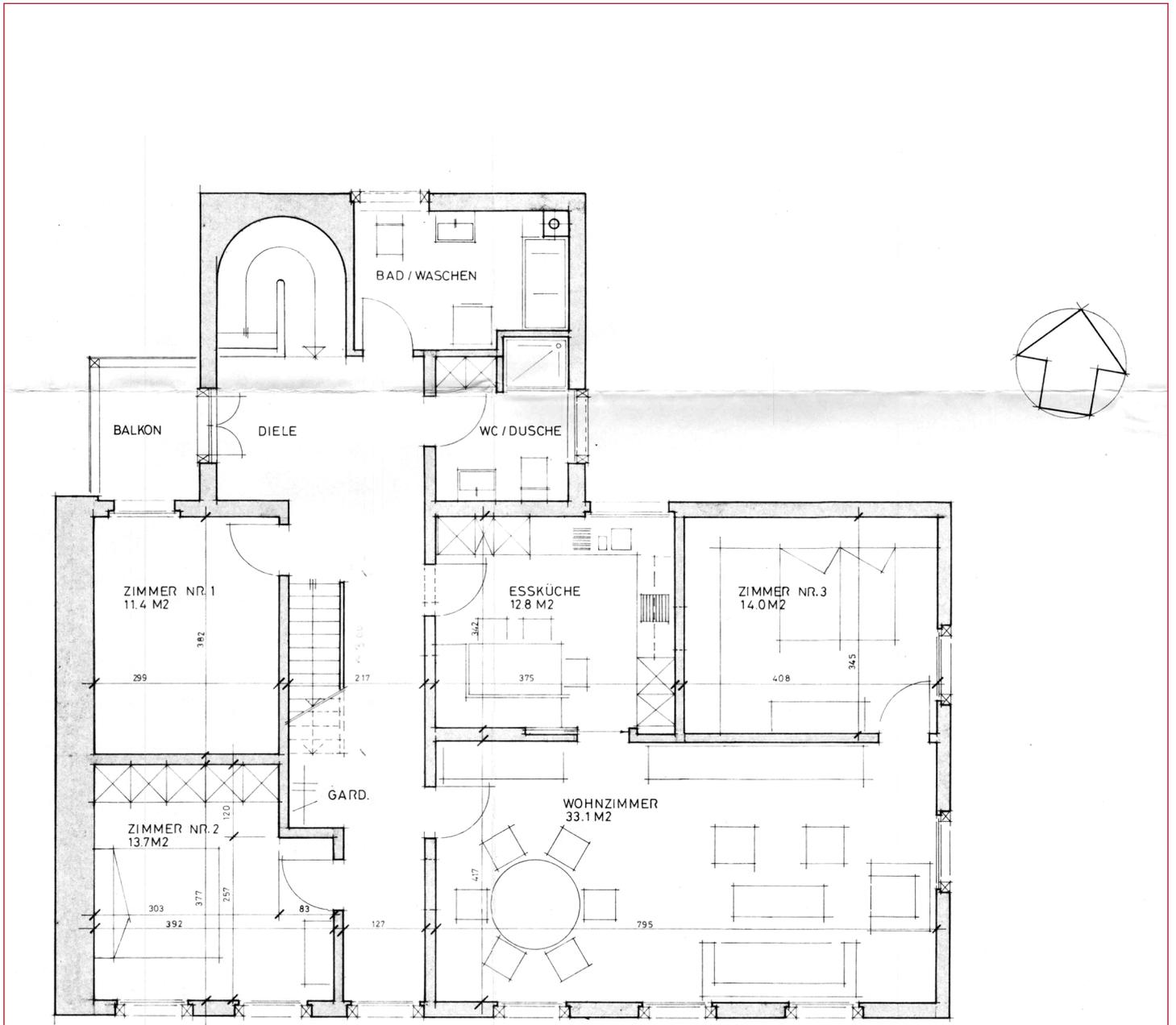
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundriss Schulhaus UG



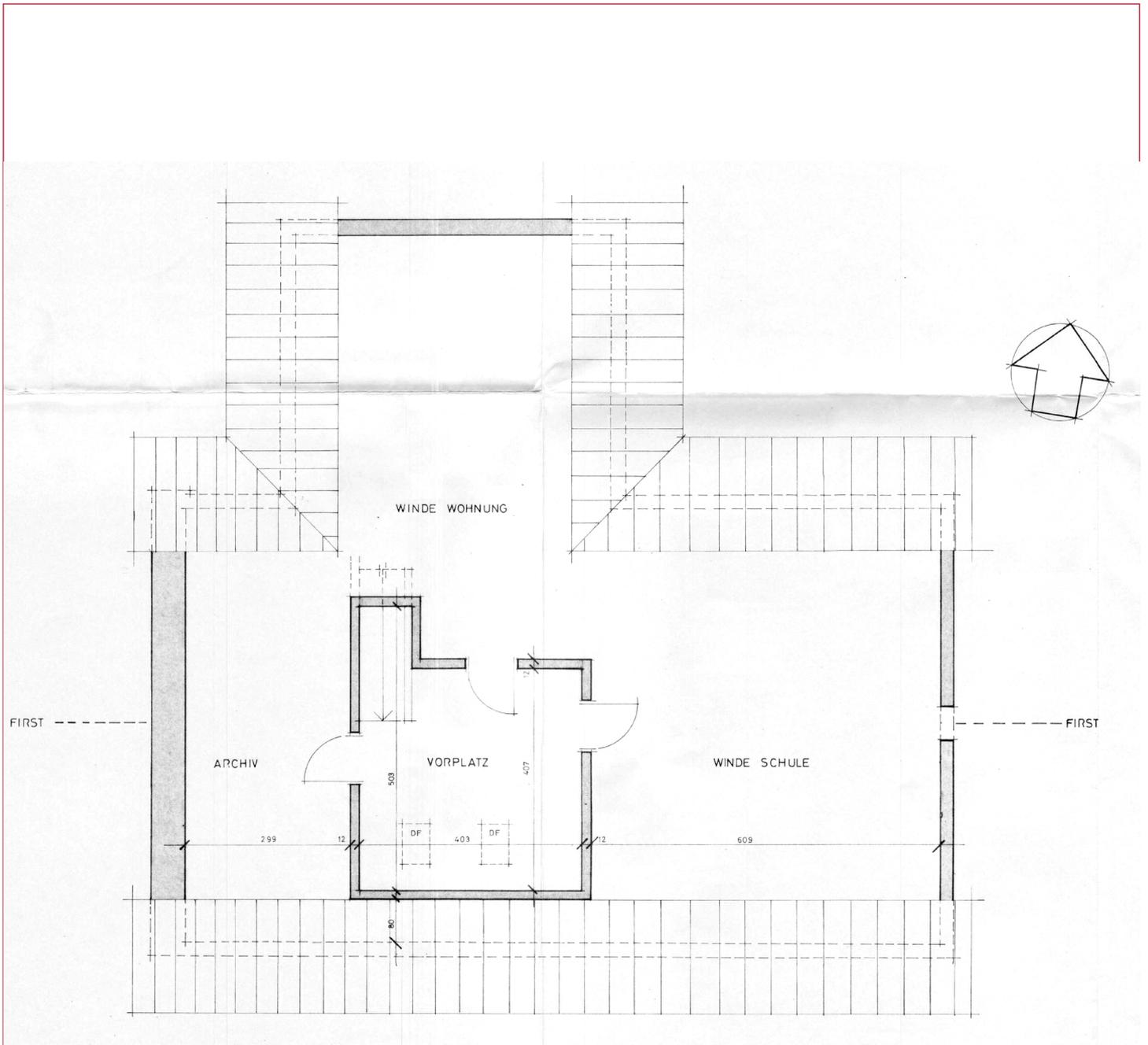
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundriss Obergeschoss

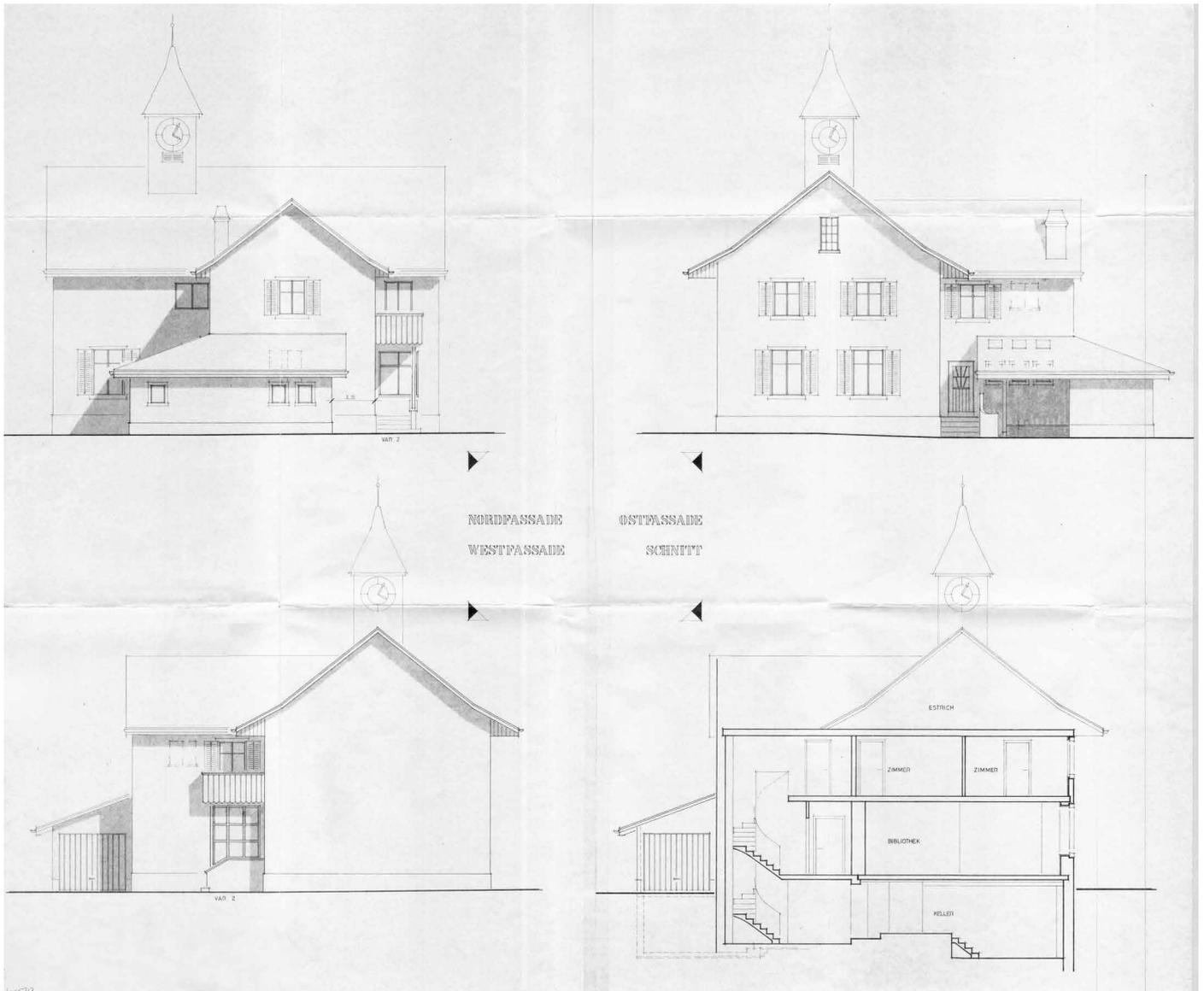


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

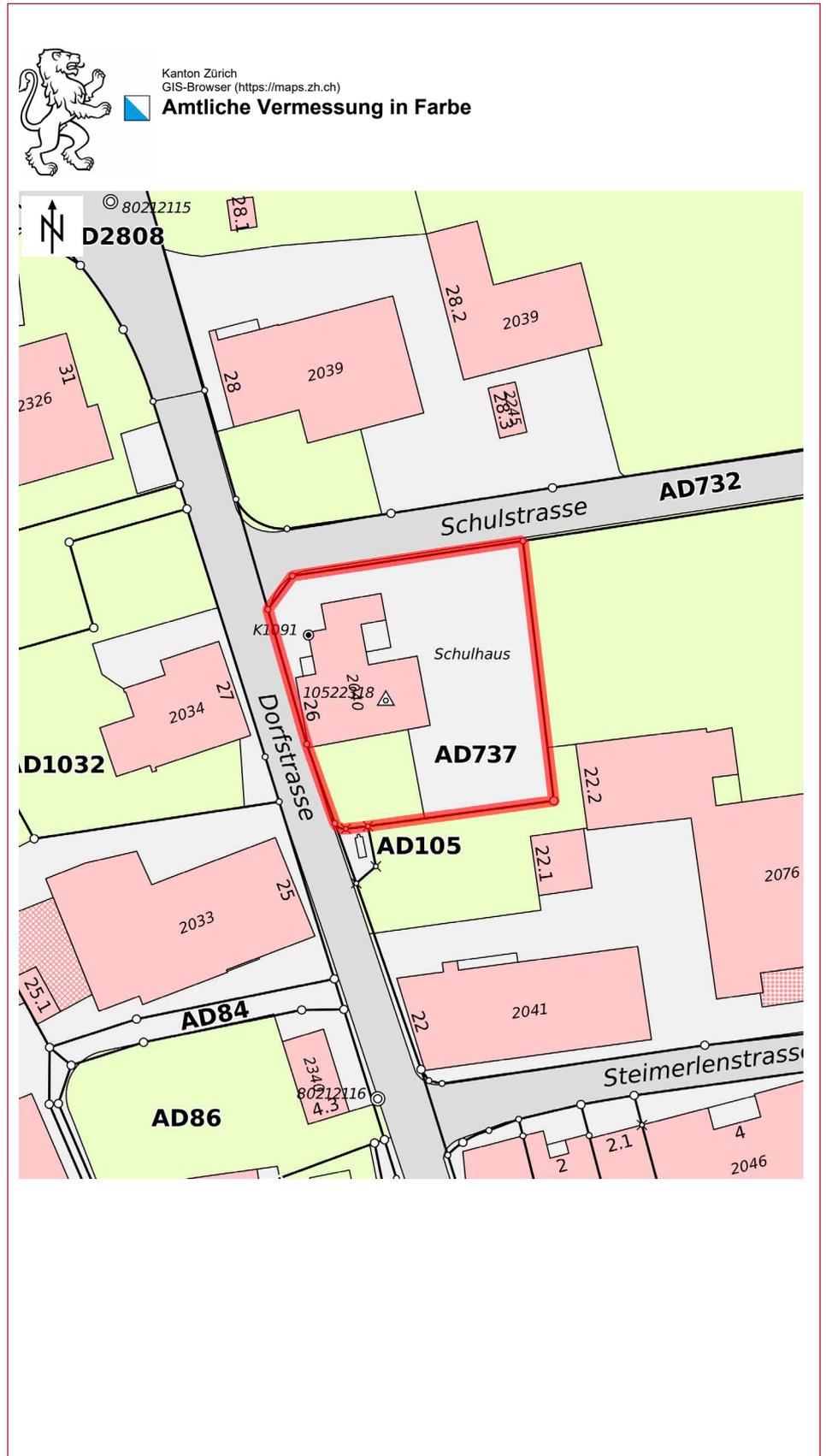
# Grundriss Dachgeschoss



# Fassaden



# Lageplan Kataster



# Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Gemeinde Adlikon  
Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

## Objekt Nr. 10 Primarschulhaus

### Eckdaten

Lage: Dorfstrasse 26  
Kataster-Nr.: 737  
Assekuranz-Nr.: **40**  
Koordinaten: 2694297 / 1271115  
GWR\_EGID: 7715  
Baujahr GVZ: 1820  
Bautyp: Verwaltungsgebäude  
Einstufung: kommunal  
Bestehender Schutz: - Zonenplan (Schwarzbaute)\*  
Datum Inventarblatt: 23.10.2018 / SH  
Datum Überarbeitung: -  
Andere Inventare: -



Situation 1:2000



Ansicht von Süden (Bild SKW)

### Schutzbegründung

Das Schulhaus ist ein wichtiger bau- und sozialgeschichtlicher Zeitzeuge aus dem frühen 19. Jahrhundert. Es repräsentiert den früheren geistlichen Stützpunkt und die gesellschaftlichen Aufgaben der Gemeinde für Bildung und Begegnung. Die äussere Erscheinung ist strukturell klar ablesbar und prägt mit dem Turm, der Fenstergliederung und dem architektonischen Ausdruck das Orts- und Strassenbild von Adlikon.

### Schutzziel

Erhalten der ortsbildprägenden Stellung und der äusseren Erscheinung (Türmchen, Fassadenstruktur, Materialisierung, geschlossene Dachflächen). Erhalten der historischen Bausubstanz samt Aussenwänden und innerer Tragstruktur. Erhalten des Vorgartens mit Einzäunung. Rückbau Pultdachanbau.

\* Ein Schwarzbau ist ein Bauwerk, das ohne die erforderliche Baugenehmigung oder in Abweichung von einer erteilten Genehmigung errichtet wurde. Dies kann zum Beispiel ein Anbau, eine Aufstockung oder eine Nutzungsänderung sein, die nicht den baurechtlichen Vorschriften entspricht. Schwarzbauten können sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich vorkommen, z.B. wenn ein Keller oder Dachboden als Wohnraum genutzt wird, ohne dafür genehmigt zu sein

# Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Gemeinde Adlikon Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte	
<b>Kurzbeschreibung</b> Situation / Umgebung	Das Schulhaus ist eines der ältesten Gebäude von Adlikon. Mit seiner Lage hart an der Dorfstrasse ist das Gebäude ein prägender Teil des strukturell intakten Siedlungsgefüges im Dorfkern. Im Verbund mit den benachbarten Bauten bildet das Gebäude mit dem charakteristischen Türmchen einen gut gefassten Strassenraum. In der Wildkarte von 1850 wird das Gebäude als Kapelle bezeichnet und auch die Siegfriedkarten von 1880 und 1930 weisen ein Kapellensymbol auf. Gemäss Angaben in der Häderli-Kartei wird erst seit 1900 ein Schulhaus mit Turm aufgeführt.
Objektbeschreibung	Das zweigeschossige Gebäude besteht aus einem giebelständigen Hauptkubus mit Türmchen, einem später entstandenen rückwärtigen Quergiebel sowie einem daran angefügten niedrigen Pultdachanbau. Diese gut ablesbaren Gebäudeteile illustrieren die bauliche Weiterentwicklung aufgrund der schulischen Bedürfnisse. Die südseitige Hauptfassade ist gekennzeichnet durch eine regelmässige sechsachsige Gliederung der Öffnungen, die als zweiflügelige Fenster mit Steineinfassungen und Fensterläden ausgebildet sind. Die Erdgeschossfenster sind grösser als die übrigen Fenster. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sich früher die Schulstube im Erdgeschoss und die Lehrerwohnung im Obergeschoss befand. Die strassenseitige Giebelfassade ist vollständig geschlossen, die andere Giebelseite zweiachsig befenstert. Der Hauptkubus und der Quergiebelanbau weisen je ein geknicktes Satteldach mit durchgehenden First- und Traufhöhen auf. Das prägende Türmchen mit quadratischer Grundfläche und steilem Pyramidendach ist mit Holzschindeln eingedeckt und allseitig mit einem Kirchenzifferblatt ausgerüstet. Der Hauszugang über einige Stufen erfolgt rückwärtig im Quergiebel. Der eingeschossige winkelförmige Pultdachanbau weicht von der kubischen und architektonischen Formensprache des Hauptgebäudes ab. Die Umgebung des Schulhauses ist geprägt von einem vorgelagerten Garten und einem Hartplatz auf der strassenabgewandten Seite.
Baugeschichtliche Daten	1820: Erstellungsjahr 1900: Nutzung als Schulhaus 1985: Anbau Garage
Literatur und Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Häderli-Kartei (Kantonale Denkmalpflege), teilweise datiert, 1978-2001</li> <li>• Wildkarte 1850, Siegfriedkarten 1880 und 1930</li> <li>• Akten Bauarchiv Gemeinde Adlikon</li> </ul>
Augenschein	Gebäudeäusseres: März 2018 Gebäudeinneres: nicht besichtigt Gebäudezustand: gut

# Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Gemeinde Adlikon  
Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Fotoblatt



# Lageplan Orthophoto



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	52314	CH287902837708	

## Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster AD737, Plan 121, Langacker	04.01.2023		Bestandesänderung
	8	67	Gesamtfläche			
	1	73	Gebäude Gebäude öffentlich, Nr. 29102040, Dorfstrasse 26			
	1	73	Bodenbedeckung Gebäude			
	5	79	befestigte Fläche			
	1	15	Gartenanlage			

## Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Primarschulgemeinde Andelfingen, besondere Rechtsformen, Hofwiesenstrasse 3, 8450 Andelfingen, Alleineigentum	28.06.2023	127	

## Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung	15.09.1934	AD1492 b	CH2310-0000-0002-57145	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Benützungsbefugnisbeschränkung	19.06.1986	AD21	CH2310-0000-0002-57347	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Andelfingen	52314	CH287902837708	

## Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung Regelungen betreffend Höhenfixpunkt	12.03.2014	AD23	CH2310-0000-0002-73547	

## Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

## Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Duldung der Turmuhr und des Glockenschlages Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Gemeinde Andelfingen, besondere Rechtsformen, CHE-114.856.166, Thurtalstrasse 9, 8450 Andelfingen	16.07.2025	160	CH7476-0000-0011-43865	

## Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

## Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
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.** 107'963  
**Gemeinde/Quartier** Adlikon  
**Grundstück-Nr.** 291.AD737

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

**Versicherungssumme Total CHF** **1'741'441**

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
Adlikon	291-02040	Dorfstrasse 26 8452 Adlikon 1111, Schulhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1820 Schätzung vom 05.06.2013 Schätzgrund: Revision	1'309	146'340	1'741'441

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: Mehrzweckhaus  
(vorm. Schulhaus)

Schulraum 2 Zimmer  
Wohnung 4 Zimmer

Adresse: Dorfstrasse 26  
8452 Adlikon Gde. Andelfingen

Kataster-Nr.: 737  
Grundstück: 867 m<sup>2</sup>  
GVZ-Nr.: 021-00040  
Kubatur GV: 1'309 m<sup>3</sup>  
Versicherungswert CHF: 1'499'980.00

### Raumaufteilung / Flächen Erdgeschoss (Schulräume):

Flur: 3.70 m<sup>2</sup>  
Treppe EG/UG: 5.40 m<sup>2</sup>  
Garderobe: 15.80 m<sup>2</sup>  
Schulzimmer: 61.70 m<sup>2</sup>  
Bibliothek: 38.90 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss (Wohnung):

Diele: 23.50 m<sup>2</sup>  
WC/Dusche: 5.20 m<sup>2</sup>  
Bad/Waschen: 7.90 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 12.80 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer: 33.10 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 11.40 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 13.70 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 14.00 m<sup>2</sup>  
Treppe EG/OG: 5.40 m<sup>2</sup>

### Untergeschoss:

Vorplatz: 10.50 m<sup>2</sup>  
WC Knaben: 6.80 m<sup>2</sup>  
WC Mädchen: 6.80 m<sup>2</sup>  
Schulkeller: 15.50 m<sup>2</sup>  
WC/DU Lehrperson: 3.00 m<sup>2</sup>  
Heizung: 14.70 m<sup>2</sup>  
Tankraum: 11.70 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

Vorplatz: 16.50 m<sup>2</sup>  
Archiv: 19.00 m<sup>2</sup>  
Winde Wohnung: 22.00 m<sup>2</sup>  
Winde Schule: 35.00 m<sup>2</sup>



### Nebenflächen:

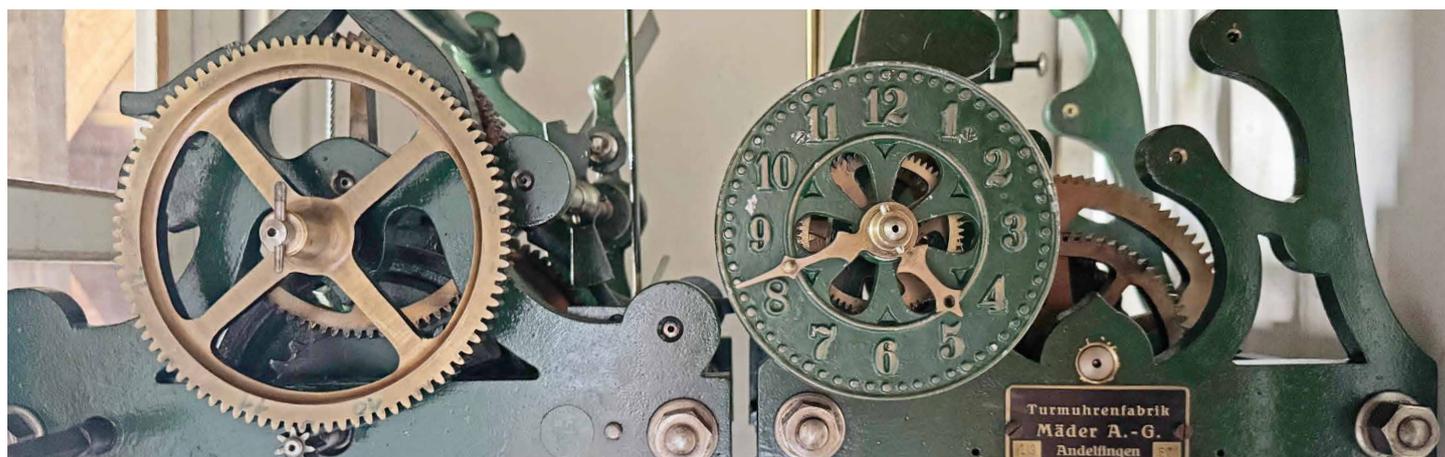
Garage: 13.70 m<sup>2</sup>  
Geräteschopf: 2.80 m<sup>2</sup>

**Total Wohnfläche: 269.00 m<sup>2</sup>**

**Nebenflächen: 161.5 m<sup>2</sup>**

**Total: 430.50 m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis CHF 1'480'000.00**



# Ablauf für Kaufangebot

<b>1. Phase</b>	Freie Besichtigung, nach Vereinbarung Abgabe eines ersten verbindlichen Kaufangebotes mit folgenden Angaben: · Name, Adresse des Käufers · Kaufpreis-Angebot · Nutzung · Finanzierungsnachweis Ihrer Bank · Übernahmzeitpunkt	bis 12. September 2025
<b>2. Phase</b>	Sichtung und Beratung der eingegangenen Angebote allenfalls Abgabe eines zweiten verbindlichen Kaufangebotes	KW 38 bis 30. September 2025
<b>Abschlussphase</b>	Zuschlagsentscheid anlässlich der Sitzung Schulpflege Vollzug des Kaufvertrages	ca. Anfang Oktober 2025 nach Vereinbarung
<b>Angebote</b>	Niedermann & Partner AG, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen Tel. 052 317 12 11, info@niedermann-partner.ch	
<b>Kriterien</b>	80 % Preis 20 % Nutzungskonzept	

## Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt an das beste Angebot. Dieses wird anhand von obenstehenden Zuschlagskriterien ermittelt. Die Beurteilungskriterien müssen sachlich begründet und beurteilt werden können. Da der Verkaufspreis natürlich die höchste Priorität hat, ist dieser entsprechend zu gewichten.

## 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 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.