

zu verkaufen: beidseitig angebautes Bauernhaus, 5½ Zimmer, mit Laubengang und Gartenanteil an der Hauptstrasse 37 in 8467 Truttikon ZH

Landgemeinde im Zürcher Weinland

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebiete, wie die Husermerseen, der Barchetsee oder die Thur befinden sich in kurzer Distanz und laden Sie ein zu einem erfrischenden Bad oder zu Wanderungen in einer intakten Natur. Dennoch erreicht man in gut 15 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich.

In Truttikon sind die Voraussetzungen gegeben, um sich wohl zu fühlen. Hier wohnen Familien, die schon seit Generationen verwur-

zelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche die Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben. Die im Dorf verankerten Vereine tragen viel zu dieser lebendigen Dorfgemeinschaft bei und bieten den Einwohnerinnen und Einwohnern ideale Möglichkeiten, um aktiv am Dorfleben teilzunehmen.

Das Objekt

Das Bauernhaus liegt an der Durchgangsstrasse an leichter Hanglage mit Ausblick ins Grüne. Auf zwei Etagen verteilen sich die 5½ Zimmer und bieten viel Platz für eine Familie oder traute Zweisamkeit. Auf der Laube können Sie die Abendsonne geniessen, im Garten ihr Gemüse anbauen. Ein Garagenplatz ist Ihnen garantiert.

Das Raumprogramm

Die geräumige Küche, das Ess-/Wohnzimmer und die Nasszellen mit Dusche und Badewanne befinden sich im Erdgeschoss. Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befinden sich drei grosse Schlafzimmer sowie eine Toilette. Im grossen Dachgeschoss können weitere Räume realisiert werden. Der Innenausbau dieses Hausteils entspricht einem einfachen Standard. Diese Liegenschaft ist sofort bezugsbereit und freut sich auf die neuen Besitzer.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Truttikon ZH

Geschichtliches

Truttikon wurde als «Truttaninchova» erstmals im Jahr 858 urkundlich erwähnt. Damals gingen durch eine Schenkung Ländereien in Truttikon an das Kloster Rheinau über.

Im Mittelalter zur Grafschaft Kyburg gehörend, übernahm 1452 die seit 1351 dem Bund der schweizerischen Eidgenossenschaft angehörende Stadt Zürich das hoheitliche Zepter. Die so genannte Zürcher Landschaft war damals in Land- und Obervogteien unterteilt. Die Stadt Zürich schlug Truttikon dem Ausseramt der Landvogtei Kyburg zu. Im Jahr 1556 wurde Truttikon an das Augustinerkloster Kreuzlingen verkauft, dem es bis ins Jahr 1798 gehörte.

Durch Beschluss des Kantonsrates wurde die bestehende Zivilgemeinde auf den 1. Januar 1879 in den Stand einer politischen Gemeinde erhoben.

Allgemeine Zahlen

Das Dorf liegt auf 465 m ü. M. und hat eine Gesamtfläche von 441 ha, davon 64% (140) Landwirtschaft, 29% Wald und 6,5 ha Reben. 2002 sind es 20 Landwirtschaftsbetriebe mit total 286 ha Nutzfläche. 1985 zählte Truttikon 23, wovon 19 Betriebe mit hauptberuflichen Landwirten, 1975 waren es noch 31 Landwirtschaftsbetriebe.

In der Zwischenzeit haben die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und Rahmenbedingungen dazu geführt, dass nur noch 15 hauptberufliche Landwirte existieren. Einige Gewerbebetriebe leisten einen kleinen Beitrag zur Erwerbsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde.

Weitere Details zur Gemeinde erfahren Sie unter www.truttikon.ch

Entfernungen

Kindergarten (Schulbus):	in Ossingen
Primarschule:	im Dorf
Oberstufe:	in Ossingen
Einkaufen (Volg):	150 m
Einkaufen in Kleinandelfingen:	ca. 4 km

Anschlüsse

Autobahn-Anschluss A4:	ca. 4 km
Bushaltestelle:	ca. 150 m
Bahnhof Ossingen:	ca 2 km
Fahrzeit ab Bhf Ossingen nach:	
· Winterthur HB (SBB):	ca. 30 min
· Schaffhausen (Bus):	ca. 35 min
· Flughafen (SBB):	ca. 50 min
· Zürich HB (SBB):	ca. 50 min

Steuern 2022

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	115 %
mit Ref. Kirche:	129 %
mit Röm. Kath. Kirche:	129 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstück 379 m²
- Wohnfläche 145.8 m²
- Baujahr 1820
- sonnige Lage mit Aussicht ins Grüne

Bauweise / Ausbau

- massives Mauerwerk
- offene Balkenlagen /Riegel, gestrichen
- Fenster: Holz/Kunstst., 3-fach-Verglasung, gegen Osten mit Schallschutzglas (2016)
- Türen: Holz
- Treppe: Holz, Handlauf
- Sonnenschutz: Fensterläden (Holz)
- Heizung: Öl und Holz
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Bodenbeläge: Laminat/Teppich (2020).
- Bodenbelag Entrée: Bodenplatten (2020)

Erdgeschoss

- Entrée
- Küche (2020): Fronten Holzimitat, Stein-Abdeckung, Keramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Dampfabzug
- Wohnen/Essen: Kachelofen-Sitzbank, Eckbank, Einbau-Sideboard Holz, Riegelwand
- Bad mit Badewanne, Lavabo, WC
- Bad mit Dusche, Waschmaschine

Obergeschoss

- geräumiger Flur
- 3 grosse Zimmer
- Toilette
- Laube, mit Sonnenschutz (Markise)

Dachgeschoss

- kann ausgebaut werden
- Dachboden nach unten isoliert

Keller

Garage/Parkplätze

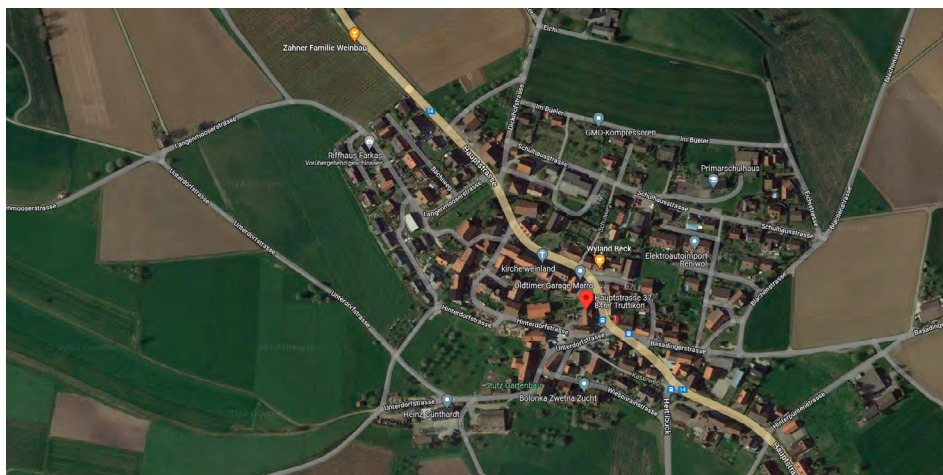
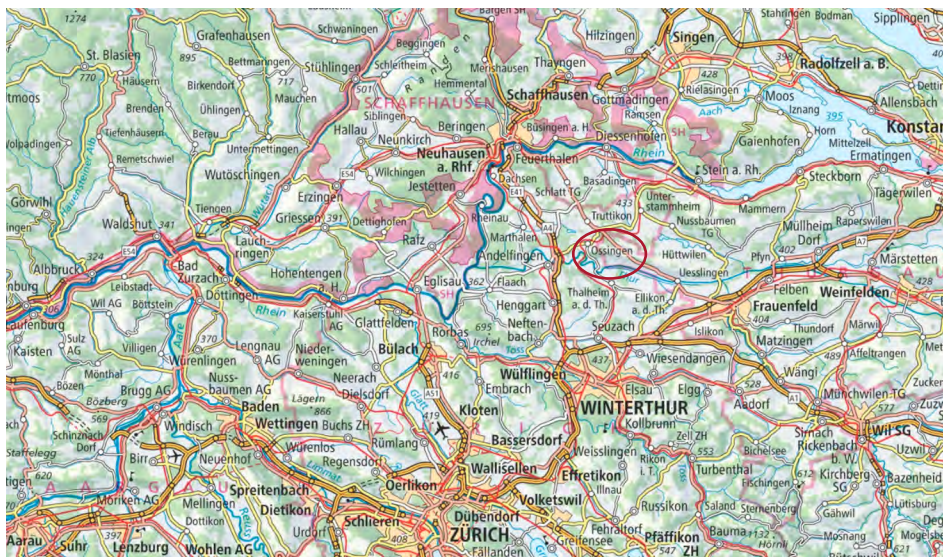
- 1 Einzelgarage im Nachbargebäude

Garten

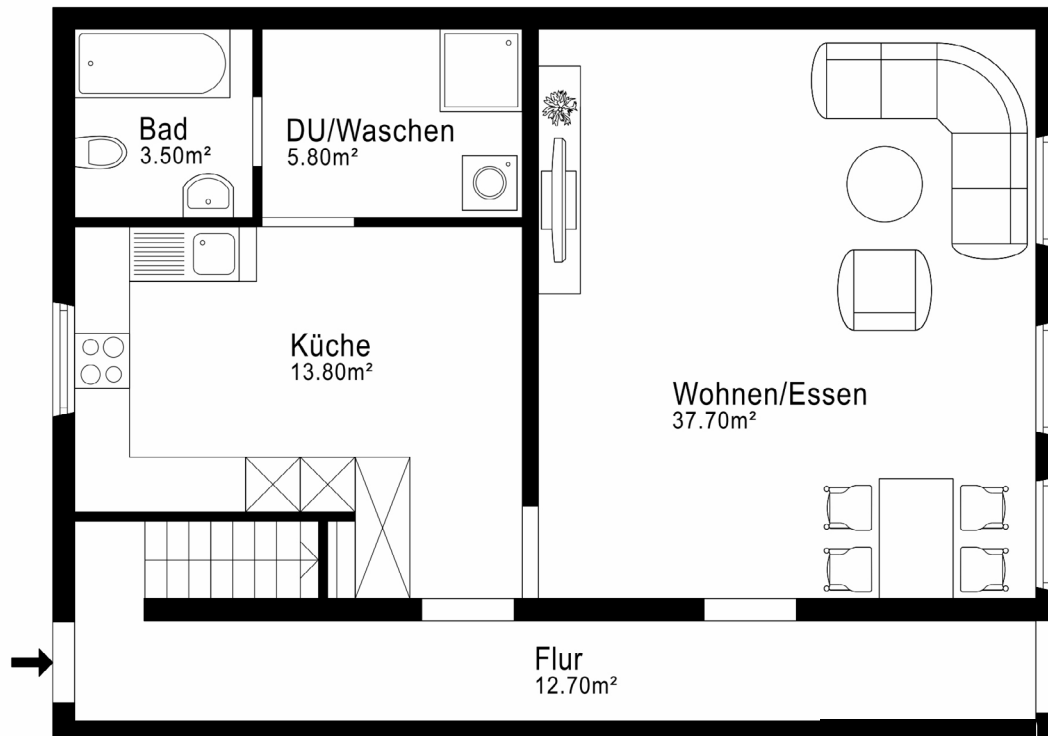
- Sitzplatz unter der Laube mit Sonnenschutz (Markise)

Besonderes

Das Haus wird mit einer Öl- und/oder Stückholzheizung beheizt. Die Heizung bzw. das Holzlager befindet sich im Nachbarhaus.



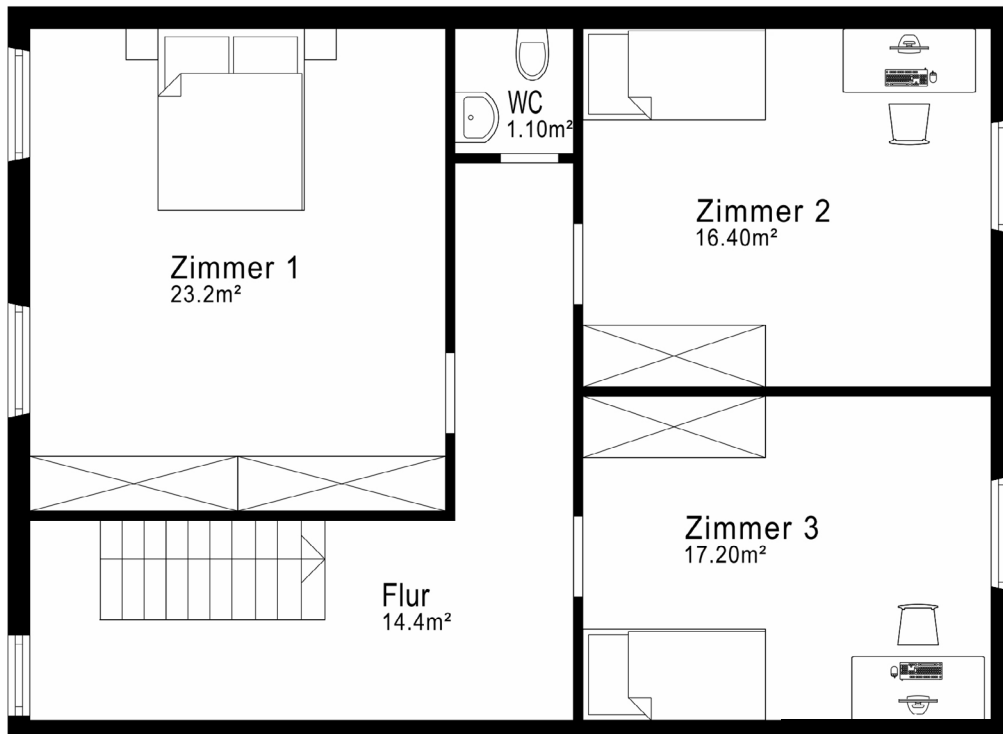
Grundriss Erdgeschoss



alle Flächen ausgemessen - Plan skizziert - nicht massstabgetreu

S.E. & O.

Grundriss Obergeschoss



alle Flächen ausgemessen - Plan skizziert - nicht massstabgetreu

S.E.& O.

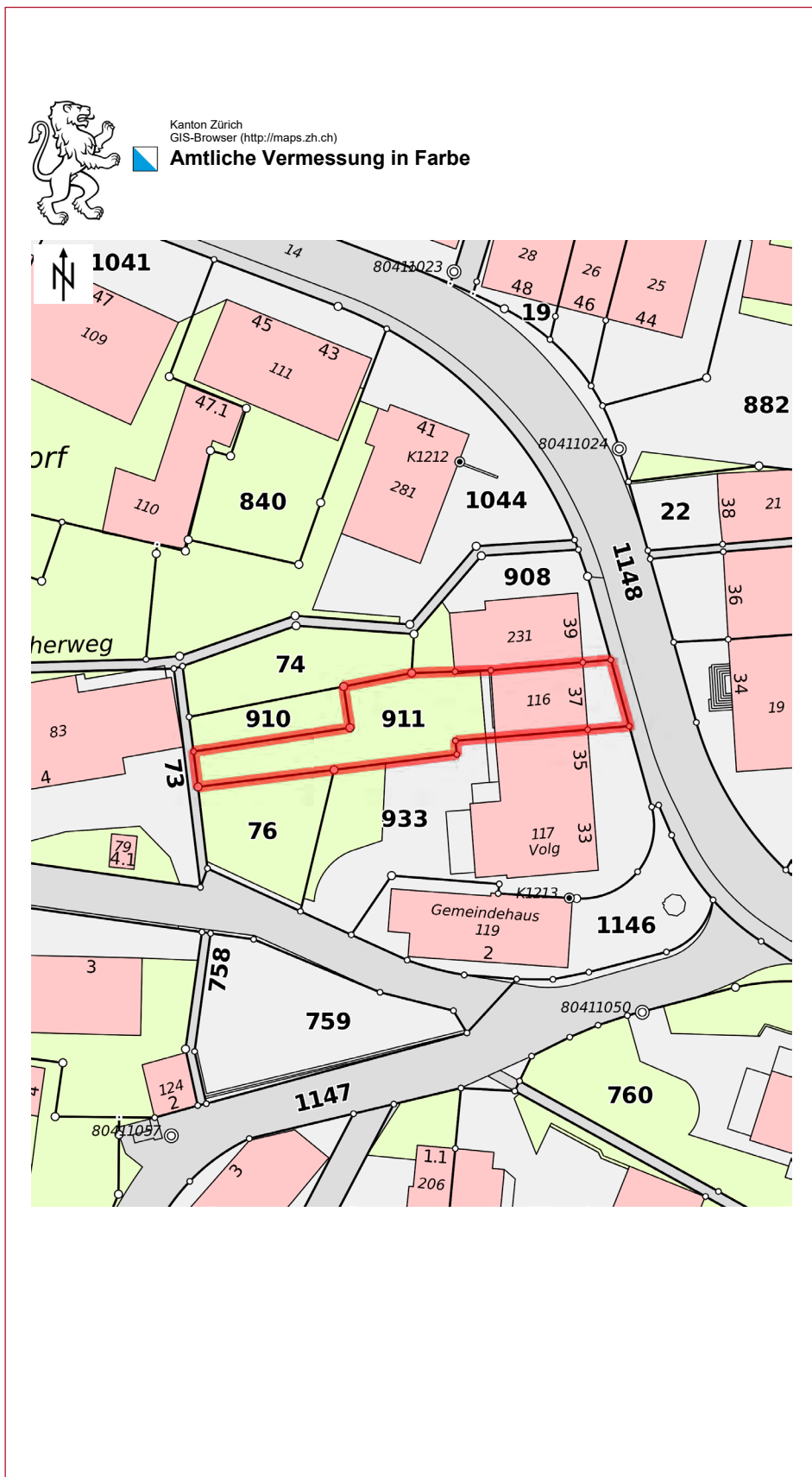
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Truttikon	50151	CH167786907169	1/4

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	3	79	Kataster 911, Plan 22, Dorf Gesamtfläche			
			Gebäude			
			91 Gebäude Wohnen, Nr. 04100116, Hauptstrasse 37			
			1 Gebäude Wohnen, Nr. 04100231, Hauptstrasse 39, Teil			
			Bodenbedeckung			
			92 Gebäude			
			44 befestigte Fläche			
	2	43	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Baurevers	06.12.1984	43	CH4574-0000-0001-84764	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Truttikon	50151	CH167786907169	2/4

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Abwasserleitung mit Anschlussrecht für das belastete Grundstück zulasten Blatt 50049, EGRID CH787286907726, Truttikon	18.05.1938	134	CH4574-0000-0002-25356	1	
Last	Grunddienstbarkeit Überragender Dachvorsprung von Assek. Nr. 117 zugunsten Blatt 50049, EGRID CH787286907726, Truttikon	18.05.1938	134	CH4574-0000-0002-25760		
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht von und nach der Staatsstrasse zulasten Blatt 50100, EGRID CH357786779005, Truttikon	23.05.1938	144	CH4574-0000-0002-45661		
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht zugunsten Blatt 50100, EGRID CH357786779005, Truttikon Blatt 50101, EGRID CH987186907782, Truttikon	17.02.1948	8	CH4574-0000-0002-25255	2, 3	
Recht	Grunddienstbarkeit Abwassersammelschacht und -Ableitung mit Anschlussrecht für die berechtigten Grundstücke zulasten Blatt 50049, EGRID CH787286907726, Truttikon	17.02.1948	8	CH4574-0000-0002-25861	2, 3	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kabel zugunsten Gemeinde Truttikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.857.935	28.12.1982	69	CH4574-0000-0002-45358		
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 50078, EGRID CH279077718617, Truttikon	06.12.1984	42	CH4574-0000-0002-45055		
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	06.12.1984	42	CH4574-0000-0002-45964		

Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
Truttikon	50151	CH167786907169	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	zugunsten Blatt 50079, EGRID CH979077718670, Truttikon Grunddienstbarkeit Benützungsrecht am Schopf zulasten Blatt 50078, EGRID CH279077718617, Truttikon	06.12.1984	44	CH4574-0000-0002-45257	
Last	Grunddienstbarkeit Fortbestands- und Mitbenützungsrecht betreffend Tankraum und -anlage zugunsten Blatt 50078, EGRID CH279077718617, Truttikon	06.12.1984	44	CH4574-0000-0002-44963	
Recht	Grunddienstbarkeit Fortbestands- und Mitbenützungsrecht betreffend Heizungsanlage zulasten Blatt 50078, EGRID CH279077718617, Truttikon	06.12.1984	44	CH4574-0000-0002-45459	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht am Keller zugunsten Blatt 50078, EGRID CH279077718617, Truttikon	06.12.1984	44	CH4574-0000-0002-45560	
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327	25.08.1989	24	CH4574-0000-0002-59363	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/4
Truttikon	50151	CH167786907169	

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
2	Verbindung Dienstbarkeit CH4574-0000-0002-25861 verbunden mit Dienstbarkeit CH4574-0000-0002-25255			CH4574-0000-0002-25255 CH4574-0000-0002-25861
3	Änderung	04.07.2017	30	CH4574-0000-0002-25255 CH4574-0000-0002-25861

Gebäudeversicherung

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. 114786
Gemeinde/Quartier Truttikon
Grundstück-Nr. 041.911

29. Januar 2021

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **630'000**

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Truttikon	041-00116	Hauptstrasse 37 8467 Truttikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1820 Schätzung vom 21.06.2013 Schätzgrund: Revision	715	61'463	630'000

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	5½ Zimmer-Bauernhaus (Mittelteil)
Adresse:	Hauptstrasse 37 8467 Truttikon
Kataster-Nr.:	911
Grundstück:	379 m ²
GVZ Vers.Nr.:	116
Baujahr:	1820
Kubatur GV:	715 m ³
GV-Neuwert:	630'000

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss:

Entrée/Flur:	12.7 m ²
Küche:	13.8 m ²
Wohnen/Essen:	37.7 m ²
Bad/WC:	3.5 m ²
Dusche/Waschen:	5.8 m ²

1. Obergeschoss

Flur:	14.4 m ²
Zimmer 1:	23.2 m ²
Zimmer 2:	16.4 m ²
Zimmer 3:	17.2 m ²
WC:	1.1 m ²

Aussenflächen:

Laube im 1. Obergeschoss
Gartenanteil
Garagenplatz

Total Wohnfläche: **145.8 m²**
Garten: 243.0 m²

Verkaufspreis/VB CHF **750'000.00**



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 750'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, 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. Das Objekt 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.