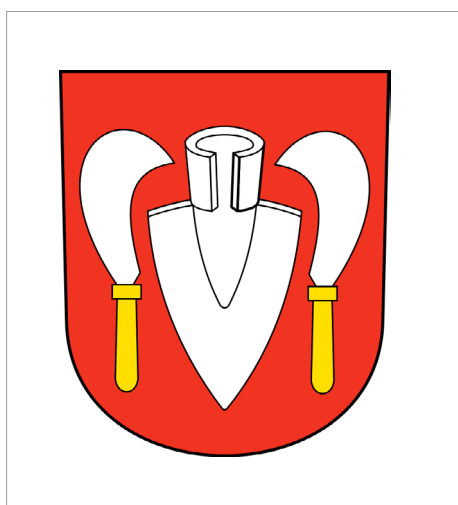


zu verkaufen: 166 jähriges Bauernhaus mit Anbauten und Grünfläche, 918 m², im Dorfkern, an der Flaachtalstrasse 34 in 8459 Volken ZH



Herzlich willkommen in Volken

In «Volke» fühlt man sich wohl. Es ist ein liebenswerter Ort mit Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche unsere Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben. Die Nähe zu den Schulen zieht viele junge Familien an.

Das Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft (Jahrgang 1856) ist mehr oder weniger im ursprünglichen Zustand und muss kernsaniert oder abgebrochen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Wohnzimmer und ein Nebenzimmer. Im Obergeschoss sind die Schlafzimmer. Ein grosses Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Kleine Trouvailles sind erhaltenswert. Die alten Riemenböden, der historische Holzherd, das Steinzeug-Spülbecken usw.

Es gibt keine Heizung. Die Räume im Erdgeschoss werden mit dem Kachelofen erwärmt.

Für den Um-/Neubau wurde bereits eine Studie erstellt. Ob als Eigenheim mit viel Platz und Umschwung oder als Haus mit Wohnungen und Tiefgarage, hier kann der Traum in ländlicher Umgebung realisiert werden.

Interessiert? Nehmen Sie noch heute für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Volken ZH

«Volke», wie es in Mundart heisst, ist die kleinste Gemeinde im Kanton Zürich. Sie liegt in der Mitte des Flaachtals in der Region Weinland (Bezirk Andelfingen). «Volke» punktet und überzeugt mit dem ländlichen Charme, der schönen und intakten Landschaft und dem Worrenberg. Der gute Tropfen der aus diesem Weinbaugebiet reift, ist weitem bekannt. Die vielen Wälder, die Nähe zu den Thurauen, zum Rhein oder dem Irchel laden Sie ein zu Wanderungen und zum Abschalten in einer intakten Natur.

Trotz dem ländlichen Charme erreicht man in gut 20 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und den Rheinfall, innert 30 Minuten den Flughafen und die Agglomeration Zürich.

In «Volke» fühlt man sich wohl. Es ist ein lebenswerter Ort mit Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche unsere Lebensqualität entdecken und schätzen gelernt haben. Die Nähe zu den Schulen zieht viele junge Familien an.

Die im Dorf verankerten Vereine, im speziellen der Frauenchor und der Militärschiessverein tragen viel zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei. Auch traditionelle Anlässe wie der Neujahrsapéro, die Adventsfenster oder das Traubenblütenfest sind von den Einwohnenden gern besuchte Anlässe.

Geschichte

Volken wird im Jahre 1044 erstmals unter dem Namen «Volchinoven» (alemannische Siedlung) erwähnt. Bereits im Mittelalter ist Volken ein stark zersplitterter Grundbesitz. Als Besitzer erscheinen u.a. die Klöster Rheinau und St. Katharinental, Allerheiligen Schaffhausen, die Chorherrenstifte Embrach und Heiligberg Winterthur sowie die Herren von Eschlikon. Volken war Bestandteil der Gerichtsherrschaft Flaach, mit der es 1694 an Zürich kam. Im Jahre 1798 bildete Volken mit Flaach eine Munizipalgemeinde. 1803 wählte es den ersten Friedensrichter und 1805 erhielt die Gemeinde die volle Selbstständigkeit.

Bis 1604 gingen die Volkemer nach Andelfingen zur Kirche. Daran erinnert heute noch ein Wanderweg, der den Namen «Chileweg» trägt und über die Egg nach Andelfingen führt. Seit 1610 ist Volken der näheren Kirchgemeinde Flaach zugeteilt.

Das Dorfbild wird durch das 1892 gebaute alte Schulhaus mit seinem Glockenturm geprägt. Den Turm mit der Uhr erhielt er beim Umbau 1932. Für den Glockenturm üben Bewohner bei Hochzeiten, Trauerfeierlichkeiten usw. die Funktionen des Glöckners aus. Heute beherbergt das alte Schulhaus zwei Wohnungen, nachdem 1982 die neue Schulanlage «Anacker» entstand.

Bildung

Der Schulweg der Volkemer Kinder beträgt maximal zwei Kilometer. Kindergarten und Mittelstufe befinden sich in Dorf. Das Unterstufenschulhaus steht in Volken und die Oberstufe wird in Flaach besucht. Ob zu Fuss, mit dem Schulbus (nur Kindergarten) oder per Velo - in wenigen Minuten ist Ihr Kind am Ziel.

Quelle: www.volken.ch

Entfernungen

Kindergarten in Dorf :	1.7 km
Primarschule Unterstufe in Volken:	300 m
Primarschule Mittelstufe in Dorf:	1.7 km
Oberstufe in Flaach:	1.2 km
Einkaufen in Volken:	30 m
Einkaufen in Flaach:	1.4 km

Anschlüsse

Autobahn A4:	5.9 km
Postautohaltestelle:	30 m
Bahnhof Henggart:	5.1 km
im Halbstundentakt S33/S12	
· Winterthur:	8 min
· Schaffhausen:	26 min
· Zürich HB:	37 min

Steuern 2023

Gemeinde ohne Kirche:	111 %
mit ref. Kirche:	123 %
mit kath. Kirche:	124 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Kernzone
- gut erschlossenes Grundstück, 918 m²
- sonnig gelegen
- Baujahr 1856
- Ganzsanierungsprojekt
- viel Wohnfläche über 3 Etagen mit grossem Ausbaupotential
- Nähe zur Natur und Naherholungsgebieten

Bauweise / Ausbau

- Massivbauweise
- Satteldach mit Ziegeleindeckung

Erdgeschoss

- Eingang
- Küche mit Holzfeuerung
- Stube mit Kachelofen
- Zimmer
- Waschküche
- WC

Obergeschoss

- 4 Zimmer
- gefangener Raum
- Treppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss

- kalt
- viel Ausbaupotential

Untergeschoss

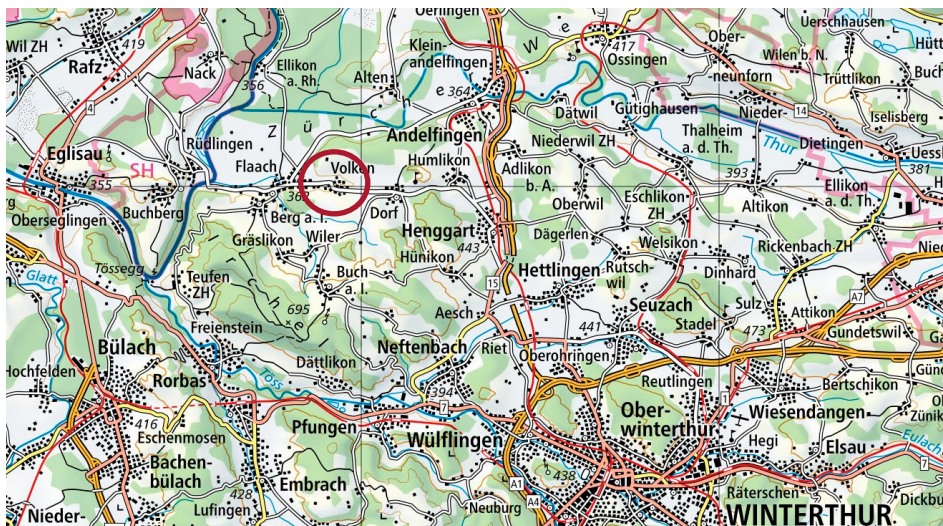
- grosser Naturkeller mit Rundbogen

Garten

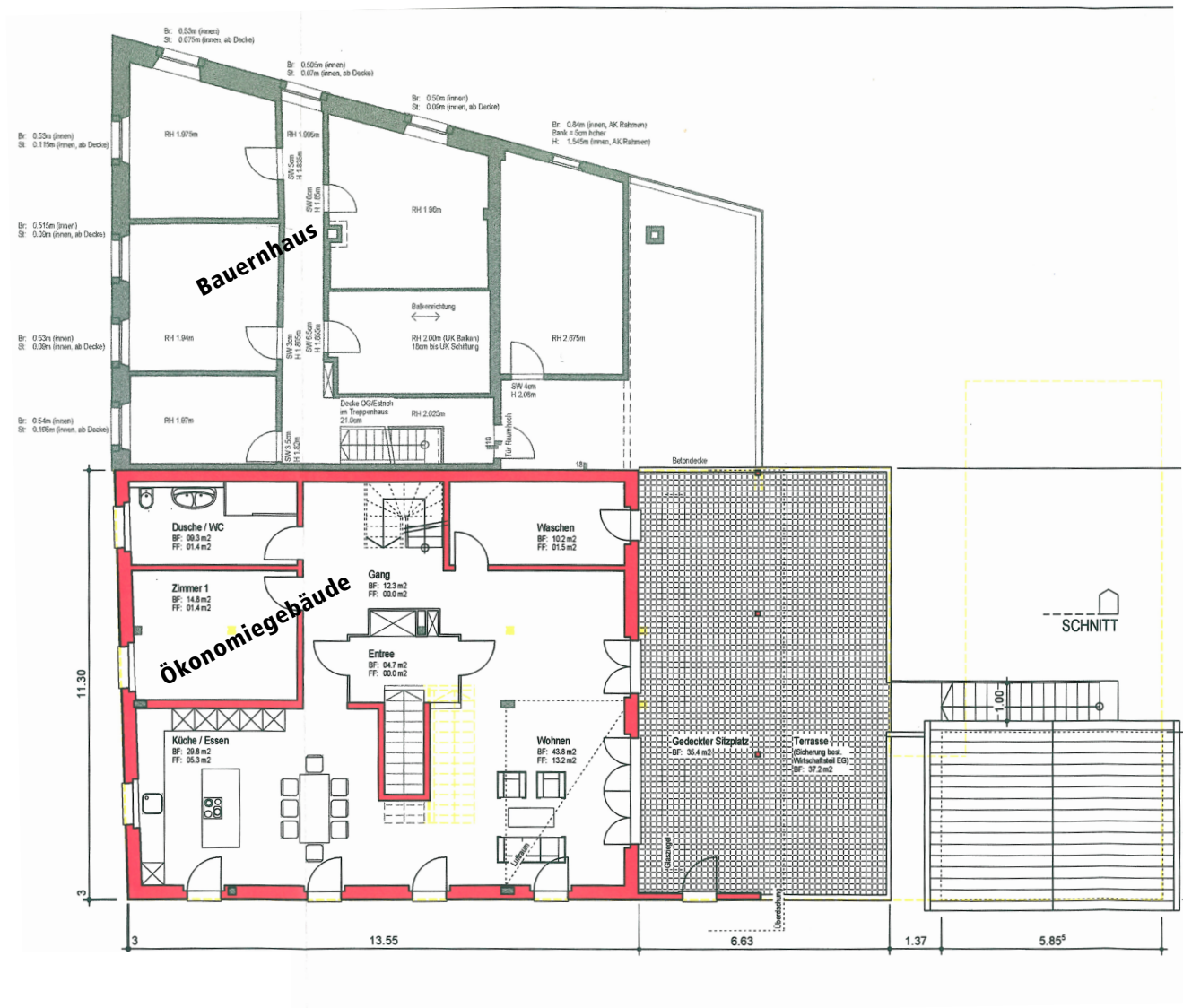
- 235 m², gegen Nordosten

Ökonomiegebäude

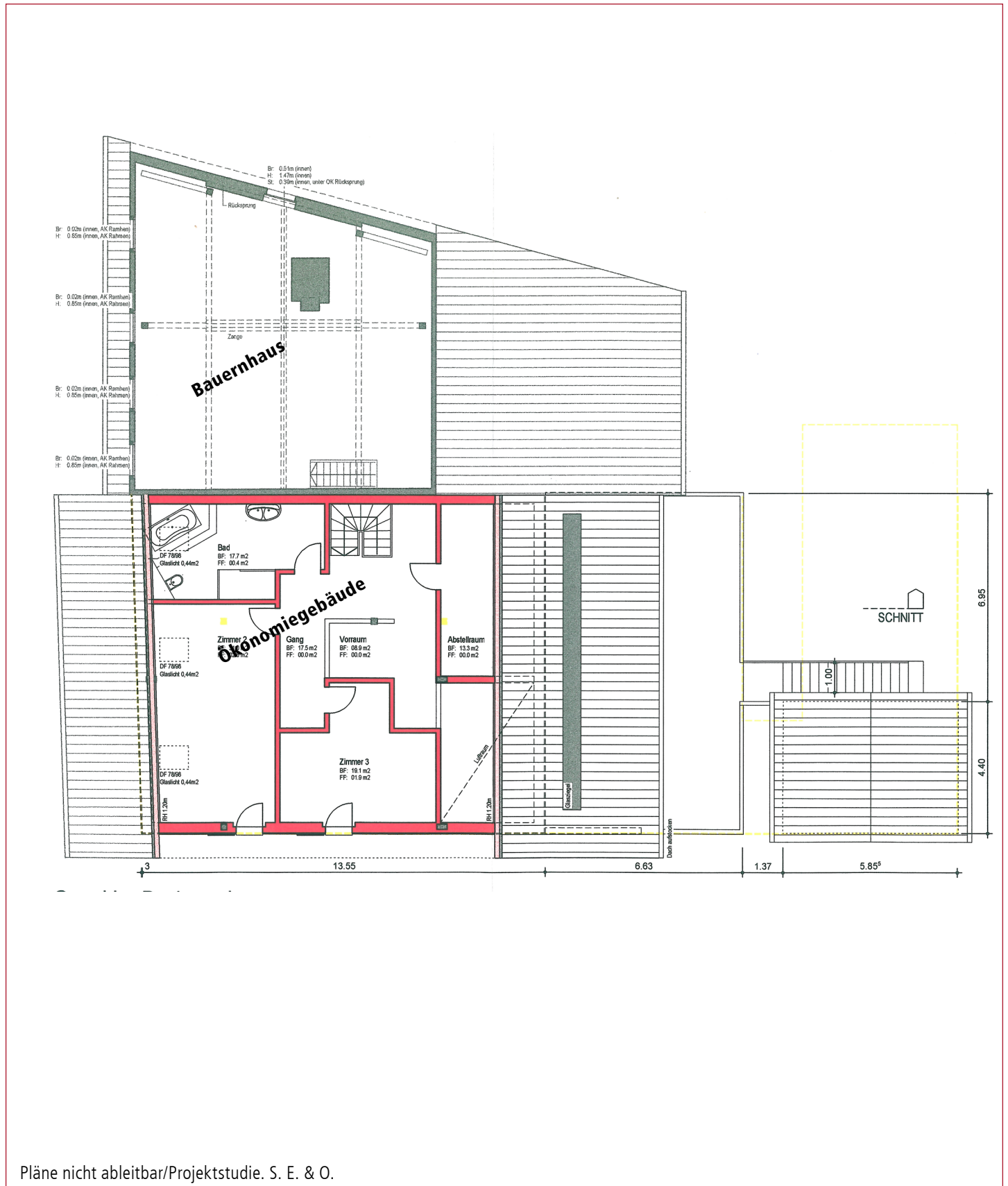
- z.T. saniert und in Lagerraum umgewandelt



Grundriss Obergeschoss Projektidee

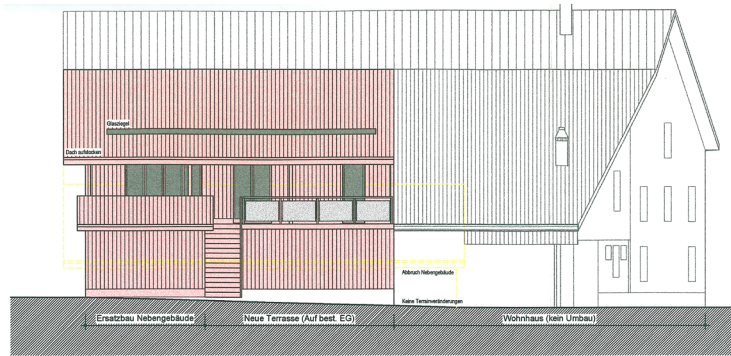


Grundriss Obergeschoss Projektidee



Pläne nicht ableitbar/Projektstudie. S. E. & O.

Fassaden/Schnitte Projektidee



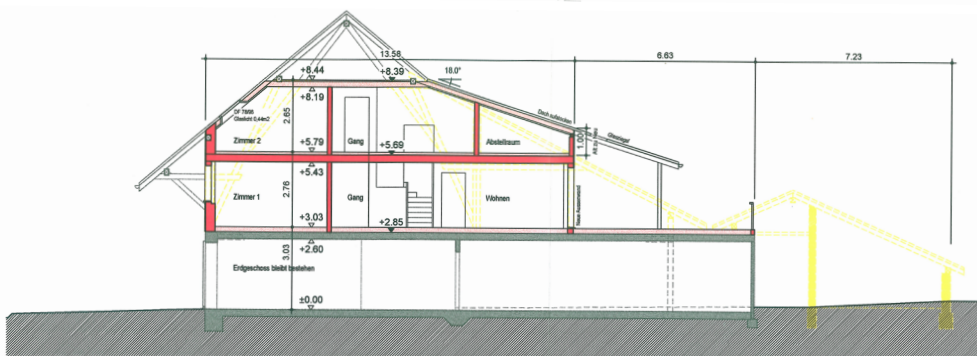
Nordfassade



Südfassade



Ostfassade



Schnitt

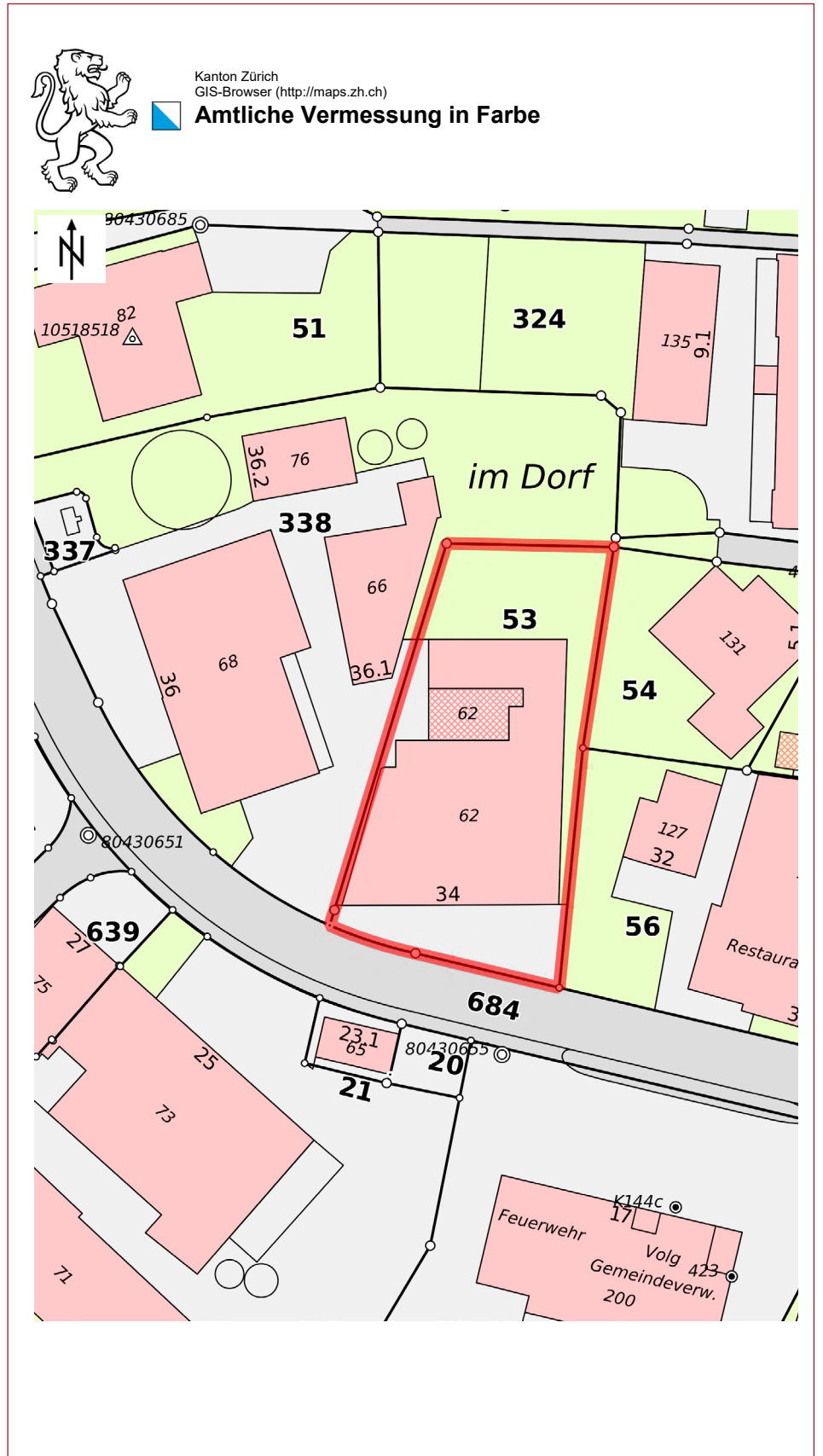
Impressionen altes Bauernhaus



Impressionen altes Bauernhaus



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Volken	50160	CH211170587731	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	9	18	Kataster 53, Plan 11, im Dorf Gesamtfläche			
	4	54	Gebäude			
		48	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 04300062, Flaachtalstrasse 34 Nebenbaute, Nr. 04300062			
	4	54	Bodenbedeckung			
	2	29	Gebäude			
	2	35	befestigte Fläche Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Volken	50160	CH211170587731	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Wohn- und Mitbenützungsrecht	05.02.1992		1 CH6872-0000-0001-52560	
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht, mit Unterhaltsregelung zulasten Blatt 50153, Kataster 56, EGRID CH511170587726, Volken	03.04.2009		12 CH6872-0000-0001-52459	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

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

Gebäudeversicherung

 **GVB** 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. 115'132
Gemeinde/Quartier Volken
Grundstück-Nr. 043.53

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **1'311'880**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Volken	043-00062	Flaachtalstrasse 34 8459 Volken 3132, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1856 Schätzung vom 13.01.2010 Schätzgrund: Umbau	2'658	116'096	1'311'880

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Bauernhaus mit Scheune und Anbauten leerstehend	Kataster-Nr.:	53	Vers.Nr.:	043-00062
		Gesamtfläche:	918 m ²	Baujahr:	1856
		· Gebäude:	454 m ²	Kubatur GV:	2'658 m ³
		· Nebengebäude:	48 m ²	GV-Neuwert CHF:	1'311'880
Adresse:	Flaachtalstrasse 34, 8459 Volken	· Gartenanlage:	235 m ²	Verkaufspreis/VB	CHF 1'150'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Verkaufstermin

sofort

Verkaufspreis

CHF 1'150'000.00

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 30'000.00 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 der Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.