

Zu verkaufen: gemütliche, 2½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, gut besonnte Lage, helles Wohnzimmer zur Küche offen, grosser **Bastelraum**, an der Seewadelstrasse 18 in 8444 Henggart

Wohnen auf dem Land – im schönen Zürcher Weinland

Das Mehrfamilienhaus steht in einem familienfreundlichen Wohnquartier im schönen Weinländer Dorf Henggart. Trotz der ländlichen Lage ist Henggart verkehrstechnisch gut erschlossen. Die S33 fährt stündlich nach Winterthur oder Schaffhausen, die S12 sogar stündlich direkt nach Zürich. Für den täglichen Einkauf steht Ihnen in nächster Nähe der Dorfladen zur Verfügung. Der Kindergarten und die Primarschule können bequem und sicher zu Fuss erreicht werden.

Die Wohnung – kompakt und gemütlich

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist über die Tiefgarage oder über die Seewadelstrasse erschlossen. Das Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Sitzplatz wird durch die raumhohen Fenster erhellt. Die Küche, mit Standardausbau, ist gegen den Wohnraum offen gehalten.

Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zeitloses Bad mit Badewanne, Lavabo mit Unterschrank und WC runden das Wohnangebot ab.

Im Untergeschoss dürfen Sie ein Kellerabteil, ein Bastelraum sowie ein Tiefgaragenplatz Ihr Eigen nennen. Im gemeinsam genutzten Waschraum steht ihr persönlicher Waschturm.

Auf dem Sitzplatz mit der schönen Grünfläche können Sie ihren «Fyrabig» geniessen.

Eine gemütliche, praktische und helle Single-Wohnung bietet sich hier zum Kauf an. Lassen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung überzeugen. Ich freue mich auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!


Philipp Niedermann
Immobiliensachverständiger mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Henggart ZH

Geschichte

Henggart ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Kantons Zürich in der Schweiz. Sein Mundartname: «Hänggert».

Die ersten Spuren einer Besiedlung fand man am Standort der Kirche; sie stammen aus der Römerzeit. 1228 wurde «Henggart» erstmals urkundlich erwähnt. Im 13. und 14. Jh. lässt sich ein Ministerialgeschlecht «von Henggart» belegen, das im Dienste der Grafen von Habsburg-Laufenburg stand. Östlich des Dorfes findet man die Burgen der Herren von Henggart, im «Schlossbuck» und «Burgstallbuck».

Im Jahre 1857 wurde die Eisenbahnlinie Winterthur–Schaffhausen eröffnet. Heute wird Henggart mit der Linie S12 und S33 bedient. Doch Henggart bleibt bis ins 20. Jh. eine kleine Siedlung mit landwirtschaftlichen Höfen und kleineren Gewerbebetrieben. In jüngster Zeit erlebte der Rebbau einen erneuten Aufschwung (über 6 ha Reben). Heute ist es eine aufstrebende Wohngemeinde in der Agglomeration Winterthur mit über 2'300 Einwohnern. Die Bautätigkeit ist noch nicht abgeschlossen.

Bildung

Das erste Schulhaus stand in der Nähe der Kirche. 1871 wurde das «alte Schulhaus» gebaut, das bis vor kurzem die Henggarter Schulkinder aufnahm. Heute befinden sich dort der Kindergarten und die Bibliothek. Die neue 1971 erstellte Schulanlage «Langacker» ist der Stolz der Henggarter. Im Jahr 1994 wurde das erste Gemeindehaus mit Gemeindesaal und Jugendkeller gebaut. Dem folgte im Jahr 1999 die Mehrzweckhalle «Wylandhalle». Ein neues Werk- und Feuerwehrgebäude wurde im Jahr 2000 erstellt.

Die Primarschule Henggart verfolgt einen lösungsorientierten Ansatz, der darauf abzielt, die Fähigkeiten und Ressourcen der Kinder zu entdecken und zu fördern. Unser Blick richtet sich auf das, was gelingt und weiterentwickelt werden will. Schwierigkeiten und Fehler betrachten wir als einen natürlichen und individuellen Lernbedarf.

Sehenswürdigkeiten

Die Region Zürcher Weinland hat von Auenlandschaften, Riegelbaudörfern bis hin zu wunderschön gepflegter Kulturlandschaft und innovativen Landwirtschaftsbetrieben viel zu

bieten. Erleben Sie die Hügellandschaft des Zürcher Weinlands zu Fuss oder auf dem Velo und geniessen Sie die hervorragenden Weine der Region.

Quelle: www.henggart.ch

Entfernungen:

Permanence:	450 m
Einkaufen:	500 m
Kindergarten/Primarschule:	450 m
Gemeindeverwaltung:	750 m
Mehrzweckhalle:	700 m

Fahrzeit mit der Bahn nach:

• Andelfingen:	5 min
• Winterthur HB:	10 min
• Schaffhausen:	30 min
• Flughafen:	35 min
• Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

• Winterthur:	0.5 km
• Schaffhausen:	10 km
• Flughafen:	18 km
	30 km

Steuern 2024:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	102 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	13 %



Grundstück, Gebäude, Lage

Wichtigste Merkmale

- Baujahr Mehrfamilienhaus 1992
- Wohnung im Erdgeschoss
- Netto-Wohnfläche 65 m²
- zentrale Lage, nahe Bahnhof
- familienfreundliches Quartier

Bauweise / Ausbau

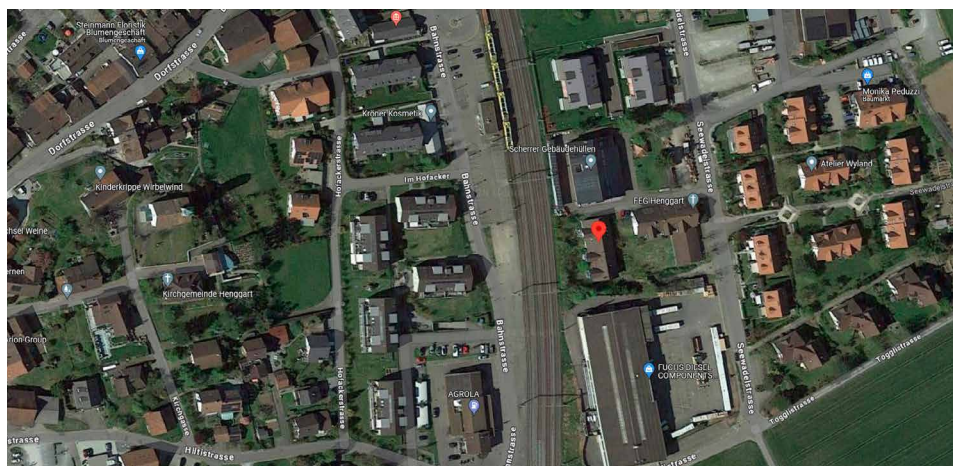
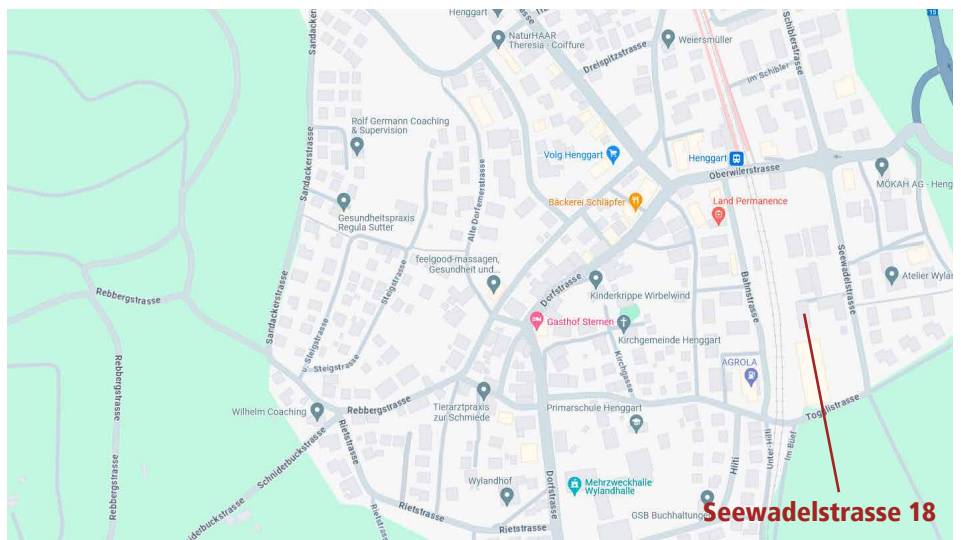
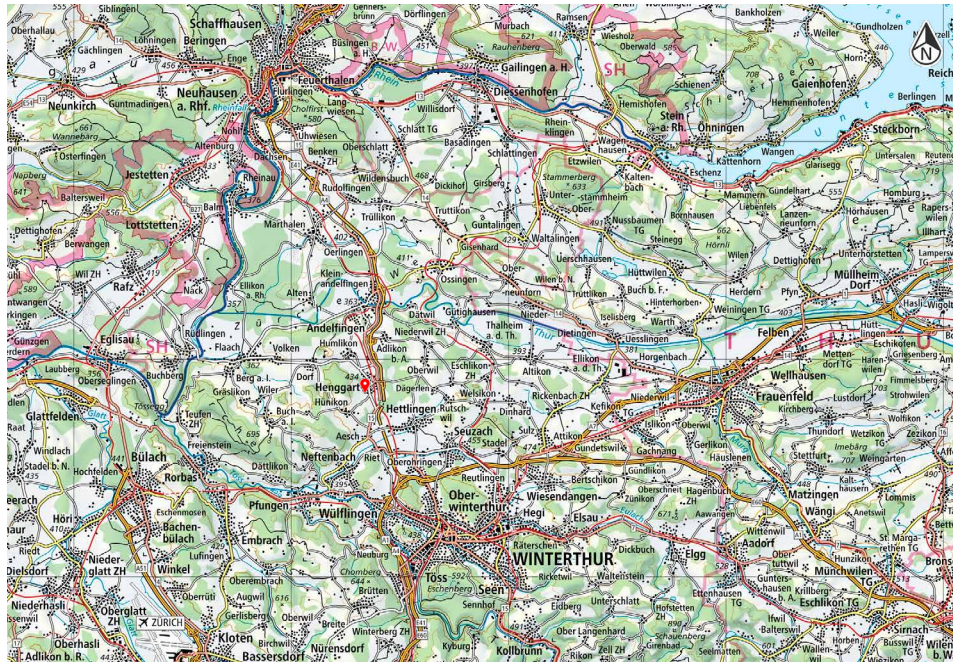
- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Fenster: Holz
- Bodenbelag Wohnen/Schlafen: Teppich
- Bodenbelag Eingang/Bad: Bodenplatten
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Wasser: Elektroboiler

Wohnen

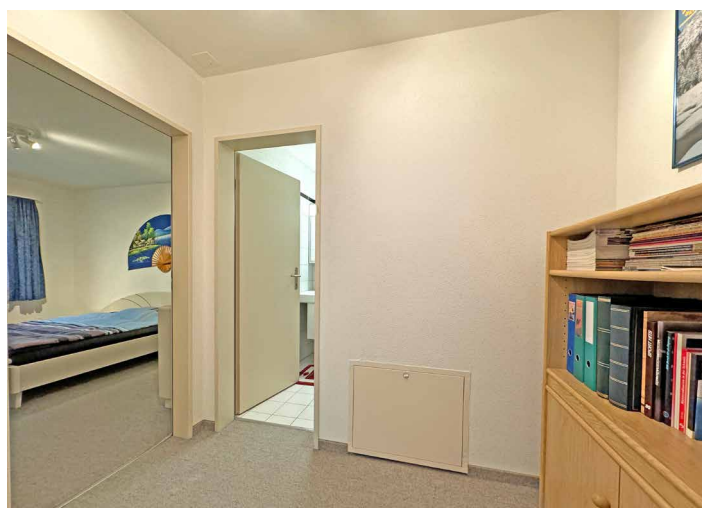
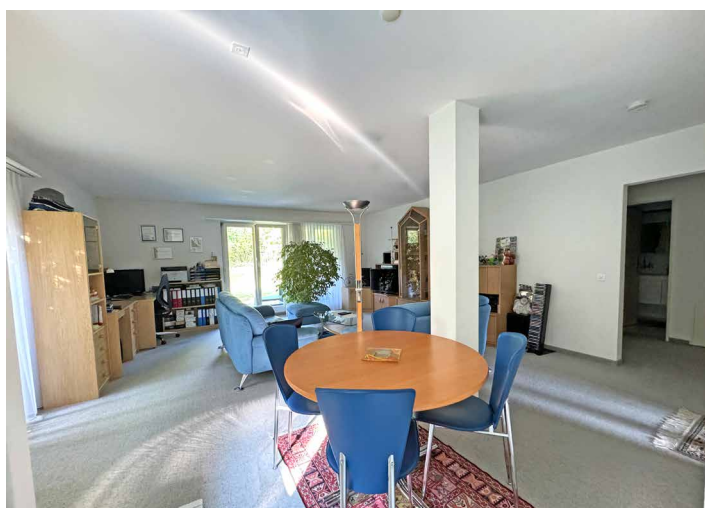
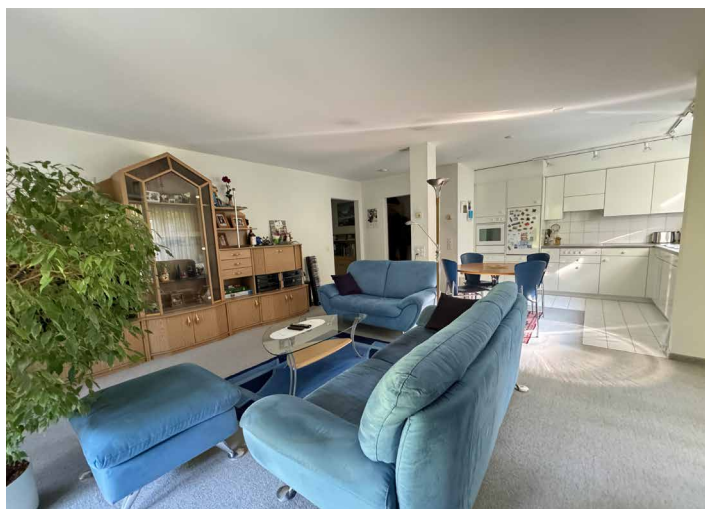
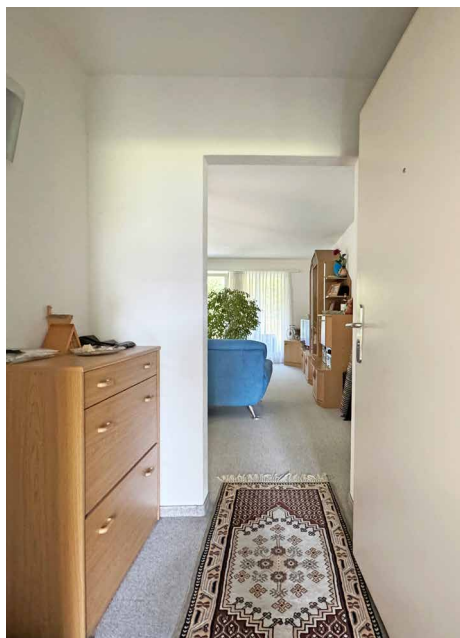
- Eingangsbereich/Garderobe
- Wohnen/Essen/Küche
 - Forster-Küche
 - Glaskeramik-Herd, Combisteam, Kühlschrank, Geschirrspüler (V-Zug)
- Zugang zum Gartensitzplatz
- Vorplatz
- Schlafen
- Nasszelle mit Badewanne, Lavabo mit Unterschränk, Spiegelschränk, WC
- gedeckter Sitzplatz mit Markise
- kleine Grünfläche gegen Westen und Süden (siehe Plan)

Untergeschoss

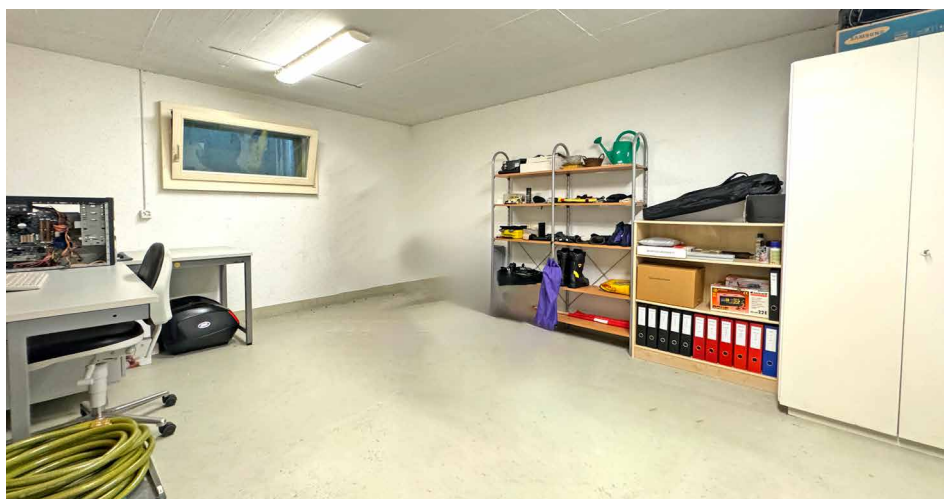
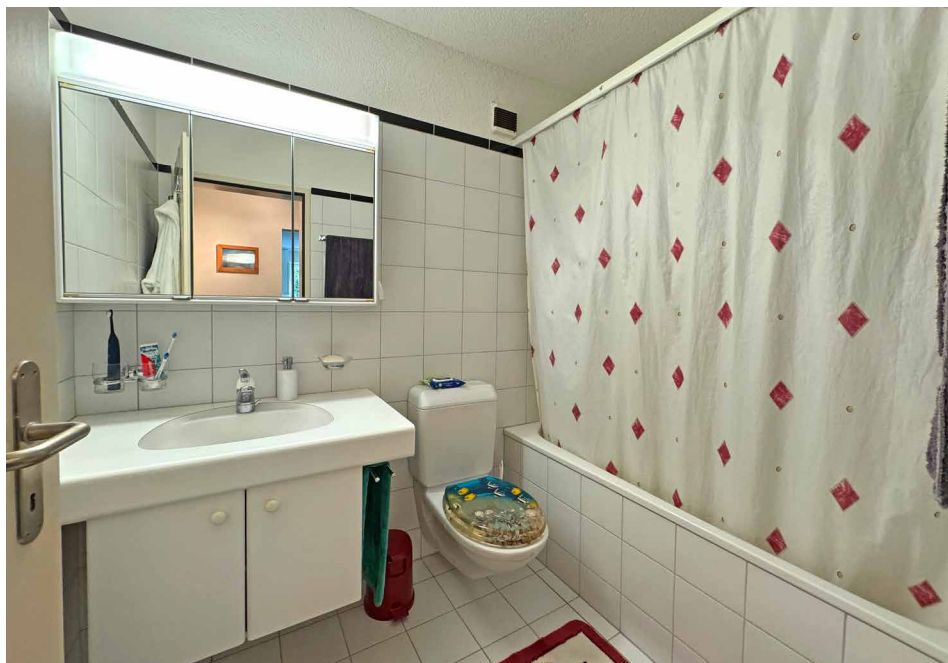
- Kellerabteil
- Bastelraum beheizt
- Tiefgaragenplatz
- Waschen/Trocknen (gemeinsame Nutzung aber eigener Waschturm)



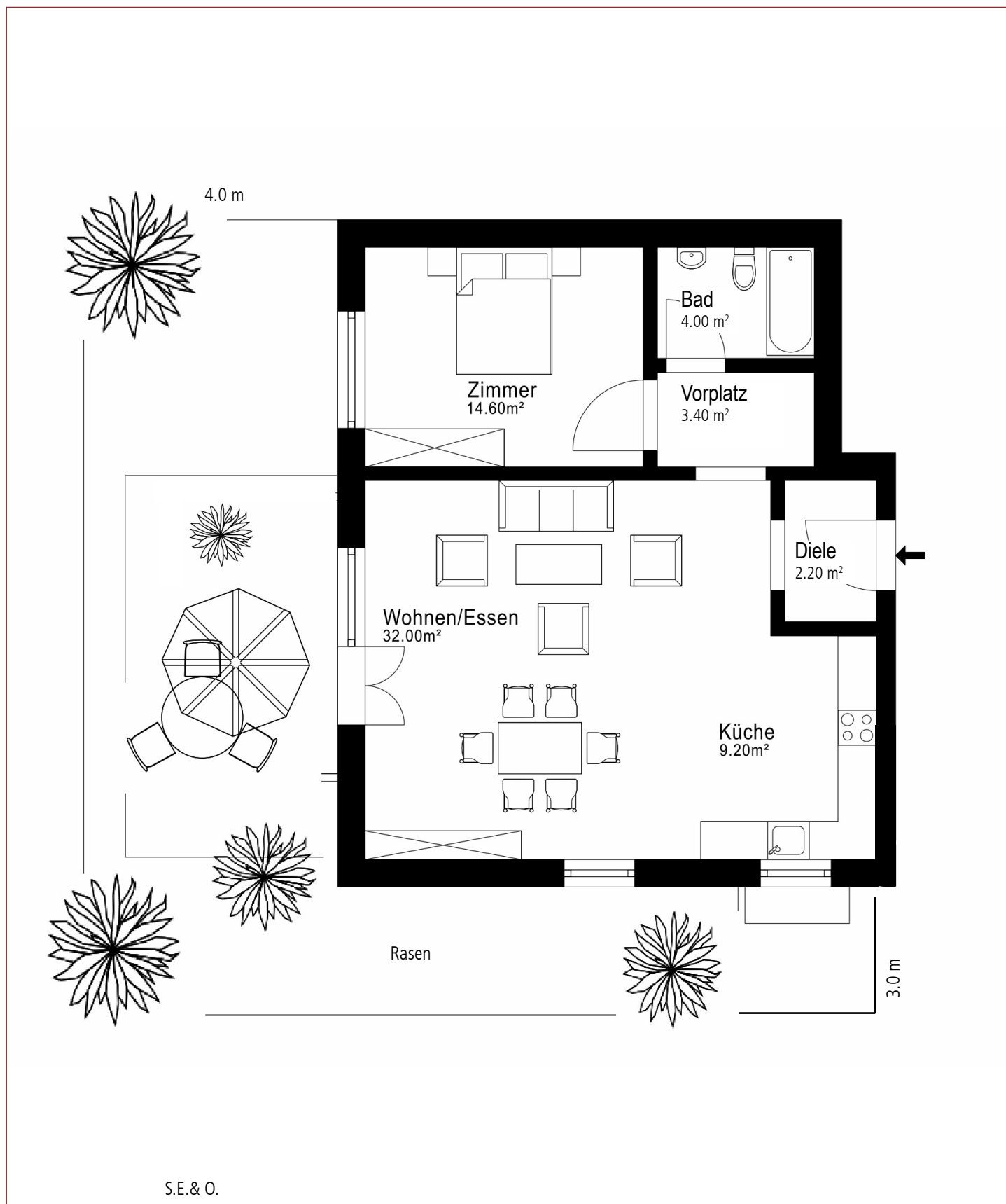
Impressionen



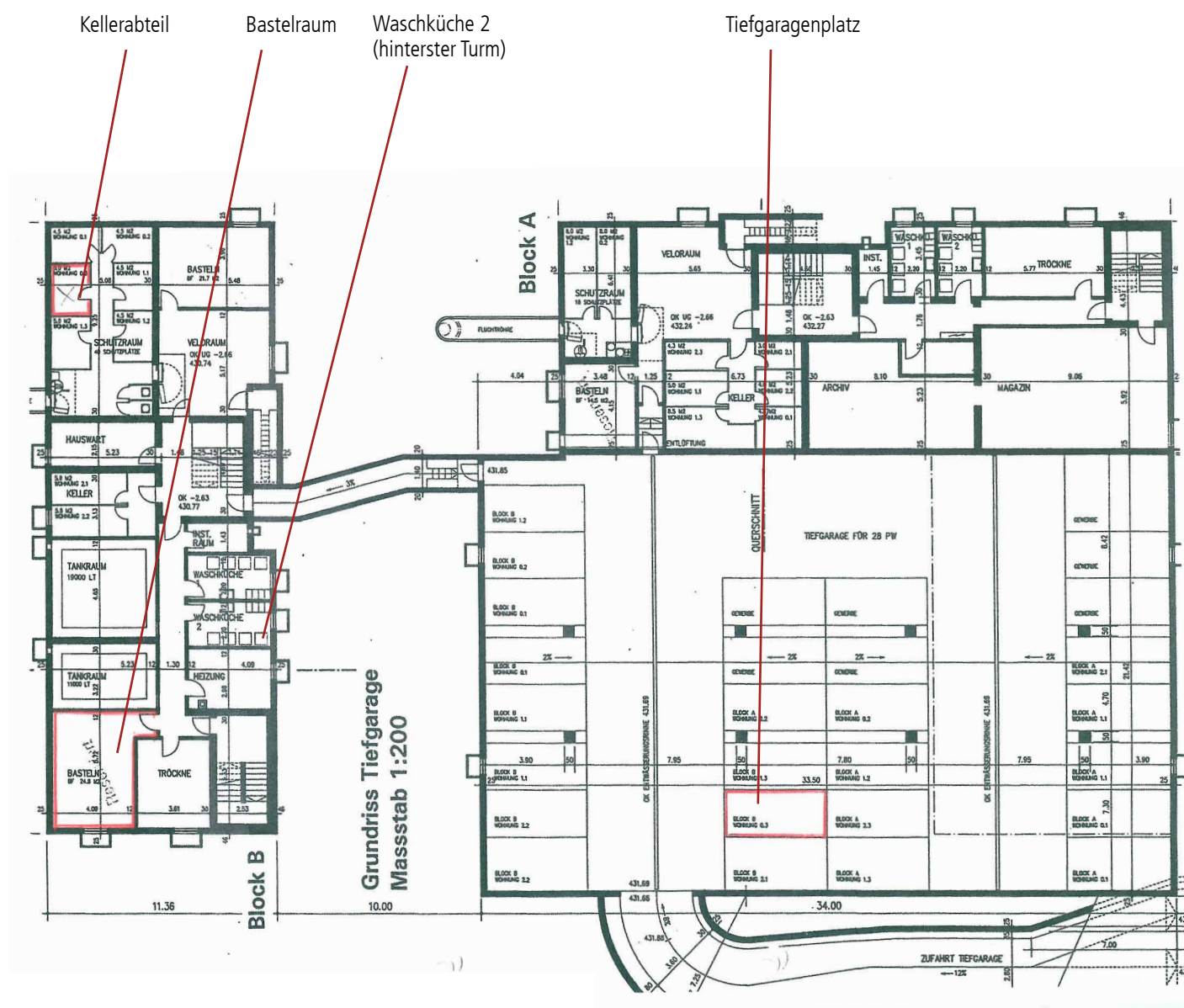
Impressionen



Grundriss Wohnung



Grundriss Untergeschoss



Grundbuchauszug Wohnung / Bastelraum

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3	
Henggart	51294	CH557356771995		
Grundstücksbeschreibung				
Beschreibung			Änderung	
			Datum	Beleg
Stockwerkeigentum				
35/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51280, Kataster 1253, EGRID CH678577751674, Henggart				
mit Sonderrecht an der 2 1/2 Zimmer-Wohnung im Block B (Versicherungs-Nr. 465) südwestlich (unten) im Erdgeschoss, in den Aufteilungsplänen türkis umrandet und mit Nr. 12 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.06.1992, Beleg Henggart 1992/45				
Eigentum				
Ziffer		Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	22.06.1992	46	CH4289-0000-0003-92566	1
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG Weiteres: nicht öffentlich	09.04.2002	43	CH4289-0000-0003-92667	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2	
Henggart	51301	CH457156771986		
Grundstücksbeschreibung				
Beschreibung			Änderung	
			Datum	Beleg
Stockwerkeigentum				
2/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51280, Kataster 1253, EGRID CH678577751674, Henggart				
mit Sonderrecht am Bastelraum im Block B (Versicherungs-Nr. 465) südwestlich (unten) im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen grasgrün umrandet und mit Nr. 19 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.06.1992, Beleg Henggart 1992/45				
Eigentum				
Ziffer		Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	22.06.1992	46	CH4289-0000-0003-92566	1
Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Henggart	51280	CH678577751674	1/3

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 1253, Plan 17, Seewadel	09.09.2022		Bestandesänderung
	35	06	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	3	34	Gebäude Wohnen, Nr. 03100465, Seewadelstrasse 18			
	5	52	Gebäude Wohnen, Nr. 03100464, Seewadelstrasse 14, Seewadelstrasse 16			
		15	Nebengebäude, Nr. 03100293, Teil			
			Bodenbedeckung			
	9	01	Gebäude			
	6	03	befestigte Fläche			
	20	02	Gartenanlage			

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Bedingungen gemäss Baubewilligung vom 08.04.1991	04.06.1991	28	CH4289-0000-0003-92465	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Henggart	51280	CH678577751674	

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht für Transformatorenstation, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht und Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	12.03.1975	28	CH4289-0000-0005-35767	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	12.03.1975	28	CH4289-0000-0005-35868	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 50091, Kataster 1101, EGRID CH887616857744, Henggart	24.01.1978	6	CH4289-0000-0005-35666	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 51281, Kataster 1442, EGRID CH978577761666, Henggart Blatt 51282, Kataster 1441, EGRID CH867716857683, Henggart	04.06.1991	30	CH4289-0000-0006-87977	
Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zugunsten Blatt 51281, Kataster 1442, EGRID CH978577761666, Henggart	22.06.1992	44	CH4289-0000-0006-88069	

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

Auszugsart	Teilauszug 2024/468
Erstellungszeitpunkt	11.09.2024, 10.51 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



Walter Bauer, Notariatsassistent

Rechtswirksame Eintragungen

11.09.2024, 10:51 Uhr

Gebäudeversicherung



GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 111'141
Gemeinde/Quartier Henggart
Grundstück-Nr. 031.1253

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Seewadelstrasse, 8444 Henggart

Versicherungssumme Total CHF

7'610'196

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Henggart	031-00464	Seewadelstrasse 14 8444 Henggart und weitere 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 31.08.2022 Schätzgrund: Revision	6'440	372'195	4'429'123
Henggart	031-00465	Seewadelstrasse 18 8444 Henggart 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 31.08.2022 Schätzgrund: Revision	3'700	267'317	3'181'073

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 2½-Zimmer-Wohnung
Adresse: Seewadelstrasse 18
8444 Henggart

Tiefgarage

Wertquote: 1/28
Nebenkosten/Mt. CHF: 24.40
Erneuerungsfond/Mt. CHF: 12.00

Total Wohnfläche:

65.40 m²

Total Nebenfläche:

42.00m²

Total Nutzfläche

107.40 m²

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 1253
Grundstück: 3'506 m²
Vers.-Nr.: 031-00465
Baujahr: 1992
Kubatur GV: 3700 m³
GV-Neuwert CHF: 3'181'073.00

Raumaufteilung / Flächen

Wohnung

Eingang/Diele: 2.20 m²
Wohnen/Essen: 32.00 m²
Küche: 9.20 m²
Vorplatz: 3.40 m²
Schlafen: 14.60 m²
Bad: 4.00 m²

Sitzplatz (befestigt)

ca. 10.00 m²

Wohnung

Wertquote: 35/1000
Nebenkosten/Mt. CHF: 285.00
Erneuerungsfond/Mt. CHF: 81.00

Stand Erneuerungsfond CHF:

ca. 6'390.00

Untergeschoss

Keller: ca. 7.00 m²
Bastelraum: 25.00 m²
Waschküche
(zur Nutzung mit eigenem Waschturm)
Tiefgaragenplatz

Bastelraum

Wertquote: 2/1000
Nebenkosten/Mt. CHF: 7.00
Erneuerungsfond/Mt. CHF: 3.10

Verkaufspreis CHF

530'000.00

inkl. Erneuerungsfond CHF

6'390.00

inkl. Tiefgaragenplatz CHF

25'000.00

inkl. Bastelraum CHF

18'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 530'000.00 inkl. Bastelraum CHF 18'000.00 und Tiefgaragenplatz CHF 25'000.00

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 schriftlichen Finanzierungsrichtofferte (oder Bestätigung) einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die Verkäuferin behält sich das Recht über das weitere Vorgehen vor, z.B. sich über die Art der Neunutzung der Kaufinteressenten zu erkundigen, 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 15'000.00 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 Grundstück wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann (Telefon 079 414 31 17 oder E-Mail: info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

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.