

zu verkaufen: Rückzugsort auf dem Lande, 3.5 Zimmer, romantische Oase – viel Holz – viel Wärme – viel Aussicht – viel Ruhe – viel Grün, auf einem Weiler bei 8479 Altikon

Wohnen auf dem Land

Altikon ist ein Dorf und eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur. Zu Altikon gehören die Weiler Schneit, Feldi und Herten.

Das Objekt

Diese Liegenschaft wurde aufs Wesentliche reduziert und birgt trotzdem viele Optionen. Wohnen im Erdgeschoss – Arbeiten unter dem Dach oder wie auf dem Plan ersichtlich eine Wohnraumerweiterung.

Das gewählte Bausystem wurde ausschliesslich aus ökologischen, natürlichen Materialien gefertigt. Der nachwachsende Rohstoff Holz ist Hauptbestandteil. Holz reguliert das Raumklima und tut damit der Gesundheit und dem Wohlbefinden gut.

Das Raumprogramm

Das Haus weist einen spannenden Grundriss auf. Im Erdgeschoss der Eingangsbereich, die Küche, der Ess-/Wohnraum, ein Gäst-WC, ein Zimmer mit Bad/Dusche sowie eine separate Dusche/WC im Hausteil gegen Nordosten. Das Obergeschoss ist über eine Stahltreppe erreichbar. Hier ist ein weiteres Zimmer sowie eine Galerie realisiert worden. Holz, Licht und Leichtigkeit sind Themen, die sich im ganzen Haus widerspiegeln. Man fühlt sich hier wohl und geerdet.

In den wärmeren Monaten spielt sich das Leben vorwiegend im grossen Garten ab. Lauschige Plätze, eine gedeckte Loggia sowie ein Sitzplatz mit Sonnensegel laden zum Verweilen ein.

Gerne zeigen wir Ihnen diese spezielle Wohnform. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Zögern Sie nicht. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilenbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Altikon ZH

Geschichte

Zur Gemeinde Altikon gehören das eigentliche Dorf Altikon, die Dörfchen Hertzen und Feldi, der drei Häuser umfassende Weiler Schneit, dazu 13 Siedlungen. Erwähnt wird Altikon erstmals in einer Urkunde vom Jahr 1243. Darin erscheint ein Angehöriger des kyburgischen Ministerialengeschlechts der «Herren von Altinlon». Von diesem Geschlecht hat die Gemeinde das Wappen übernommen. Das Geschlecht hauste auf einer Burg oberhalb des Dorfes.

Anstelle des ehemaligen Schlosses steht seit 1791 ein Landhaus. Dieses erlebte nach Aufhebung der Obervogtei mancherlei Besitzerwechsel. 1838 konnte es die Gemeinde Altikon erwerben. 1863 verkaufte die Gemeinde das Schloss weiter an die vereinigten Schulgenossenschaften Altikon, Feld und Hertzen. Seitdem ein neues Schulhaus steht (1963), beherbergte das «Schloss» den Kindergarten (bis 1980), die Gemeindekanzlei sowie die Abwartswohnung.

Früher hatte die Gemeinde unter vielen Überschwemmungen zu leiden. Nach der Erstellung der Hochwasserdämme kehrte für Jahrzehnte Ruhe ein. Aber in den Jahren 1965 und 1978 brach die Thur erneut aus und zog vor allem einige Siedlungen schwer in Mitleidenschaft. Massnahmen zur Sanierung der Verhältnisse sind erfolgt.

Öffentlicher Verkehr

Altikon ist über die Postauto-Linie 615 an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Zusätzlich fährt die S29 ab dem Bahnhof Thalheim-Altikon jeweils zur halben Stunde nach Winterthur oder Stein a/Rhein.

Bildung

Im Primarschulhaus in Altikon gehen gut 70 Kinder ein und aus. Das Schulhaus liegt am östlichen Dorfrand beim Gemeindehaus und gewährt einen tollen Ausblick ins Thurtal. Die kleine Schule ist Garant für eine familiäre Atmosphäre. Jeder kennt jeden, Gemeinsinn und Hilfsbereitschaft werden gelebt. Die Sekundarschule befindet sich in Rickenbach.

Freizeit

Mit seinem ländlichen Charme gehört Altikon zu den Naherholungsgebieten des Bezirks Winterthur. Die ruhige Lage von Altikon wird sehr geschätzt. Die Landschaft wird von der Landwirtschaft geprägt. Das Erholungsgebiet an der Thur liegt direkt vor der Tür und bietet viele Möglichkeiten für einen erholsamen Spaziergang. Abseits der Hektik und trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr in wenigen Minuten in der Stadt – das ist Lebensqualität.

Quelle: www.altikon.ch

Entfernungen:

Einkaufen in Altikon:	1.5 km
Kindergarten/Primarschule:	1.8 km
Sekundarschule Rickenbach:	4.5 km
Postautohaltestelle Altikon:	1.5 km
Bahnhof Thalheim:	4.0 km

Anschlüsse:

Autobahnauffahrt Frauenfeld:	6.4 km
Autobahnauffahrt Attikon:	6.6 km

nach Frauenfeld:	8.7 km
nach Winterthur:	13.0 km
nach Flughafen Zürich:	40.0 km
nach Zürich:	40.5 km

Öffentlicher Verkehr

Fahrzeit mit ÖV:	
Altikon – Bhf. Rickenbach-Attikon:	12 min

nach Frauenfeld:	8 min
nach Winterthur HB:	56 min
nach Flughafen:	1 h 14 min
nach Zürich HB:	1 h 24 min

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	114 %
Ref. Kirche:	12 %
Röm. Kath. Kirche:	13 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstück 674 m²
- Gebäudefläche 104 m²
- Gartenanlage 384 m²
- Wohnfläche 123 m²
- Baujahr 2021
- im Grünen (Weilerzone)

Bauweise / Ausbau

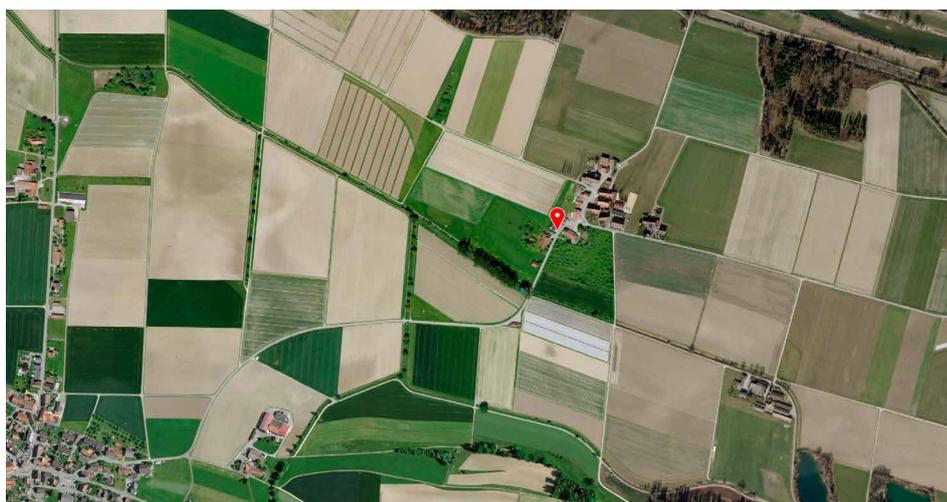
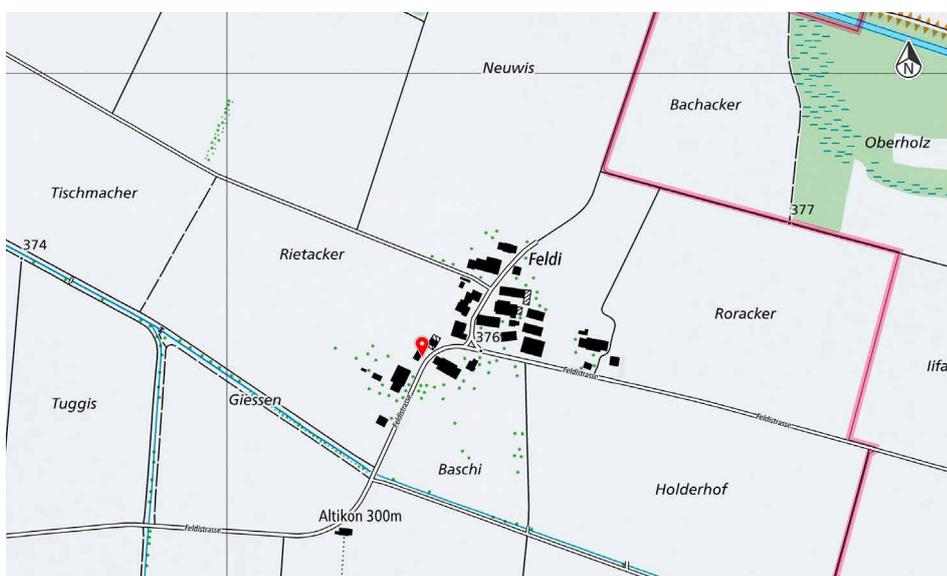
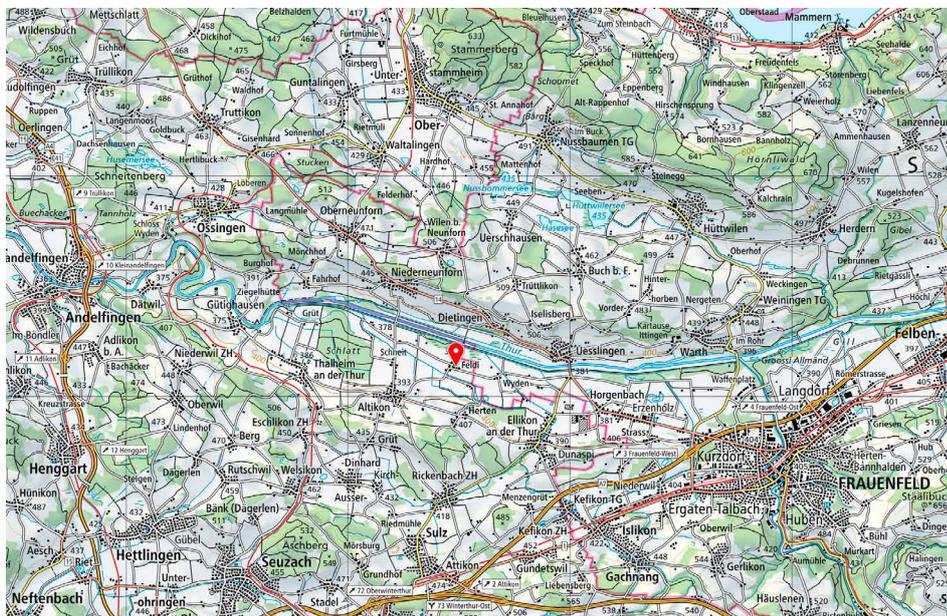
- Holz-Systembau – Minergiestandard
- Steildachkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Innenausbau: Holz 3-Schicht, weiss lasiert
- Fenster: Holz/Metall
- Türen: Holz
- Treppe: Metall
- Verdunkelung Essen/Wohnen/Zimmer: Leichtmetall-Verbundraffstoren antrazit, elektrisch
- Insektenschutz in allen Räumen (ausser Dachflächenfenster)
- Heizung Fussboden/Warmwasser: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Regelung des Raumklimas: eine Daikin Luft-Wärmepumpe kühlt oder wärmt die Luft im Haus über 2 Splitter
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Bodenbelag EG/OG: keramische Platten
- Bodenbelag Galerie: 3-Schichtplatten, weiss lasiert
- Multimediaanschluss: Wohnen, Zimmer, OG
- Bowers & Wilkins Soundsystem (Wohnen, Bad, Garten)

Erdgeschoss

- Entrée
- Essen/Wohnen:
 - grosse Fensterfronten gegen Nordwest
- Küche:
 - Fronten Kunstharz, hell
 - Arbeitsfläche: Keramik, hell
 - Kochinsel, Induktionsherd mit Kochfeldabzug Bora Classic 2.0
 - Quokker – Wasserhahn der alles kann (kalt, heiss, Sprudel)
 - Backofen (Miele)
 - Kühlschrank
 - Spülmaschine
- Reduit
- Gäste-WC
- Zimmer mit Bad/Dusche
 - freistehende Badewanne
- Vorraum/Aufgang ins OG
- WC/Dusche
- Technik

Obergeschoss

- Zimmer
- Galerie
- Abstellraum (über Carport)



Grundstück, Gebäude und Lage

Besonderes

Kamin/Ofen: alle Vorbereitungen (auch im Dachbereich) vorhanden/bewilligt

Garten

- kleine Japangartenanlage mit Pflanzen/Kies
- Sitzplatz gedeckt, Holzboden
- Sitzplatz mit Sonnensegel, eingekiest
- verschiedene Sonnenplätze
- grosse Grünfläche mit Sichtschutz
- Warmwasserdusche

Garage/Parkplätze

- 1 Carport
- 1 Aussenparkplatz



Besonderheit – Bauen in Weilern (Kleinsiedlungen)

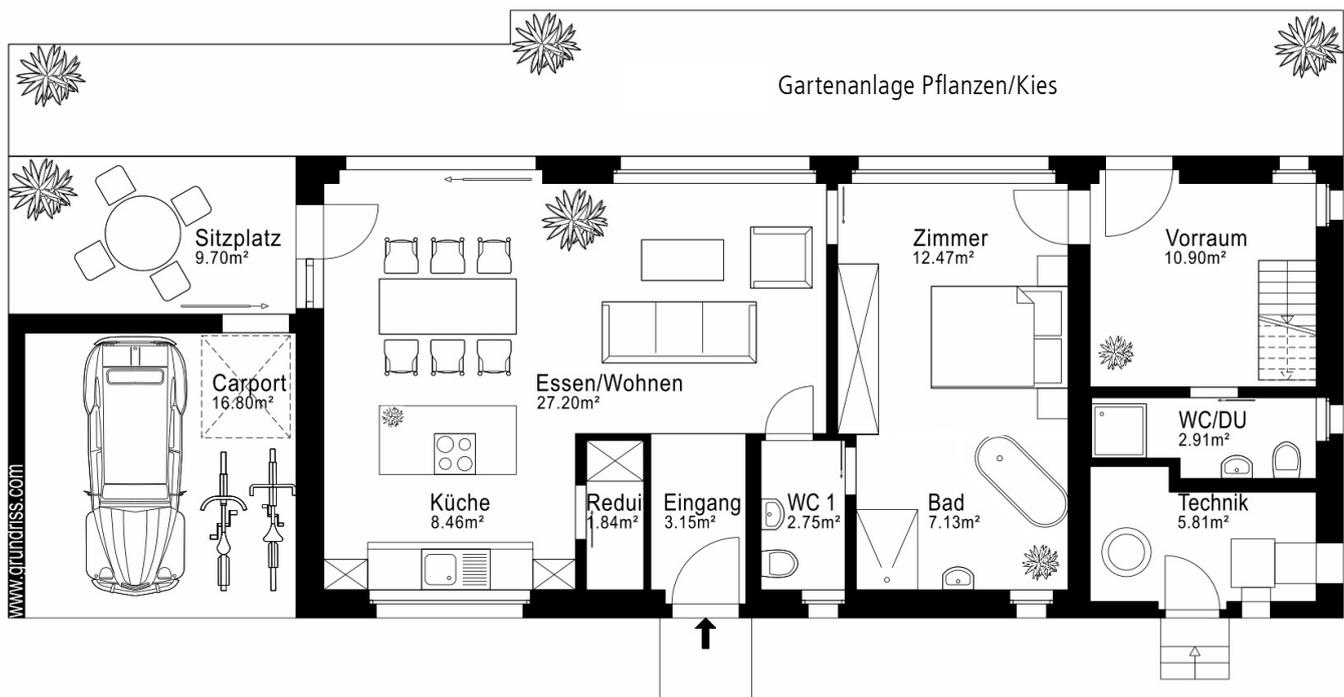
Dieses Grundstück war eines der letzten, das in diesem Weiler bebaut werden konnte.

Die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sieht die Einführung einer Weilerzone (neuer § 64a PBG) vor. Parallel dazu erfolgt eine Anpassung der Bauverfahrensverordnung (Klärung Zuständigkeit bei Bewilligungsverfahren in Weilerzonen) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (Zulässigkeit Ergänzungsplan Weilerzone).

Im kantonalen Richtplan erfolgt neu eine Unterscheidung zwischen den aussenliegenden Ortsteilen und den Weilern. In der Richtplankarte wird in der Richtplanteilrevision 2022 für die aussenliegenden Ortsteile kartographisches Siedlungsgebiet bezeichnet. Dementsprechend erhalten diese Kleinsiedlungen die richtplanerische Grundlage für eine ordentliche Bauzone nach § 47 ff. PBG. Alle Weiler im Kanton Zürich werden neu als Punktsignaturen im Richtplan dargestellt. Zudem wird im Richtplantext beschrieben, welche baulichen Massnahmen in den Weilern zukünftig zulässig sein sollen.

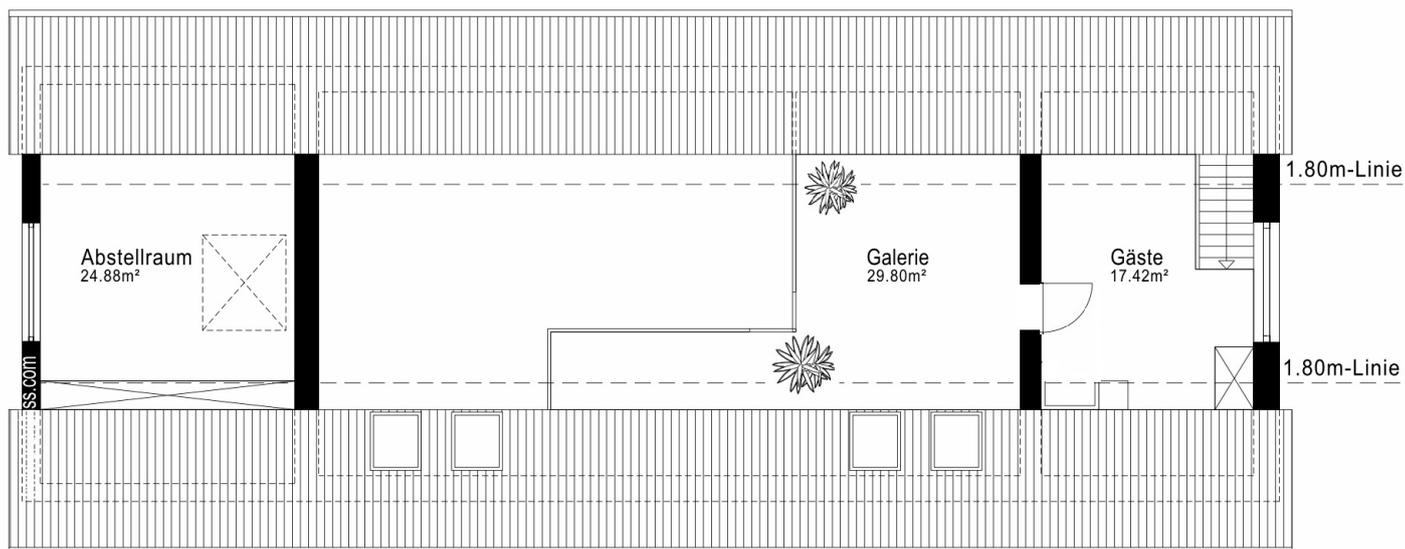


Grundriss Erdgeschoss



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

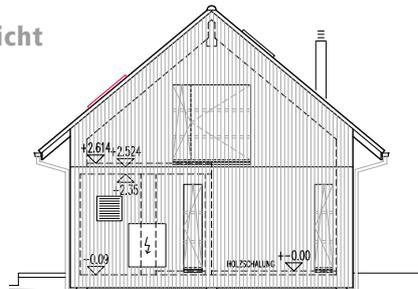
Grundriss Obergeschoss



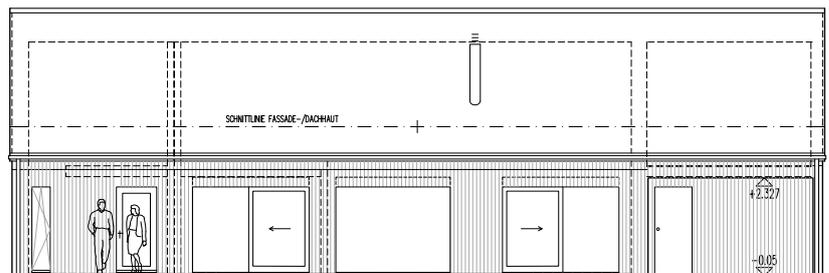
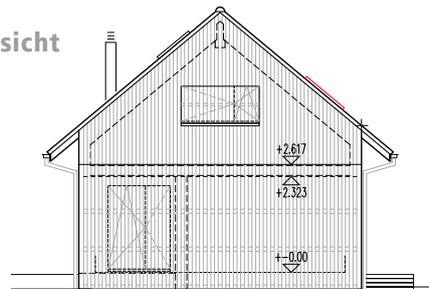
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Farbgebung und Vermassung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Ansichten

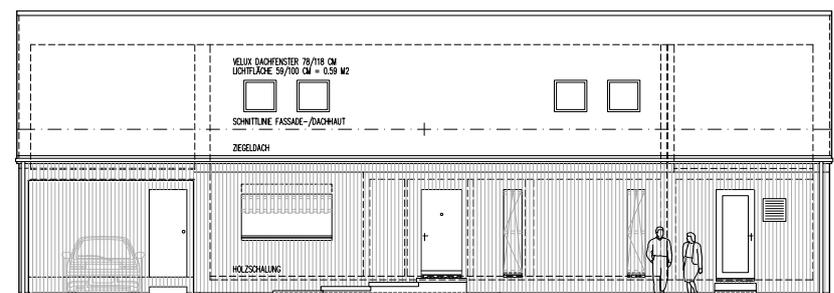
Nordost Ansicht



Südwest Ansicht



Nordwest Ansicht



Südost Ansicht

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

Ausbauoptionen

Position

1 - Boden aufdoppeln

Im Anschluss an Pos.6.
Rohrer Holzelementboden mit
Trittschall aufdoppeln.
- Parkett verlegen
- Steckdosen/Lampenstelle

1.1 - 6.6m², mit neuem Randbrett
Deckenstirne
1.2 - Parkett, 16.8m²

2 - Treppe EG-OG

Stahlbau, Bauherrschafft
Eigenleistung

3 - Brücke OG
Stahlbau, Bauherrschafft
Geländer vor 1.1
Eigenleistung

**4 - bestehende Bodenluke
schliessen & Dämmen**

1.60 x 1.60m, 30cm

4.1 - Estrichboden

- Trittschall
- Parkett
- Elektro Steckdosen/Lampenstelle
6.23x3.99m, 24.8m²

5 - neue Türe

Wand öffnen, neue Türe installieren
(wie schon mal)

6 - neue Wand

auf best. rohen Boden, bis
Dachschräge, 3S-Platte, Behandlung
wie bestand.
gut Schallsoliert
10.8m² Wandfläche

7 - Schiebetüre

3.37 x 2.35m, 2-feldrig
keine Bodenschiene

8 - zweite Türe

sehr gute Schallsolation ->
Doppeldichtung, Schliesszylinder

9 - Teeküche

3 Unterschränke
3 Oberschränke
2 Hochschränke Einbau unter Treppe

10 - Schopf

1.50 x 2.80m, 2.2m Höhe
2 Schiebetüren

11 - Schopf

1.90 x 2.75m, 2.2m Höhe
2 Schiebetüren

12 - Gartenplatten

66m²

13 - Wandoberflächen

abschleifen, neu behandeln 370m²

best. Estrich

Zimmer 4
19.4m²
FF 2.7m² = 14%

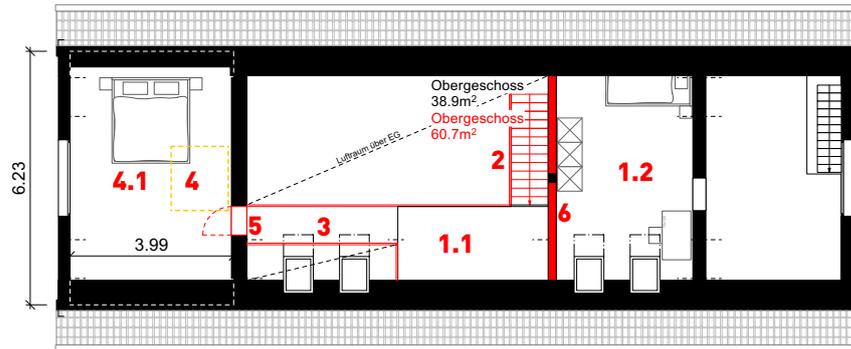
best. Galerie

6.6m²
Galerie & Brücke
10m²

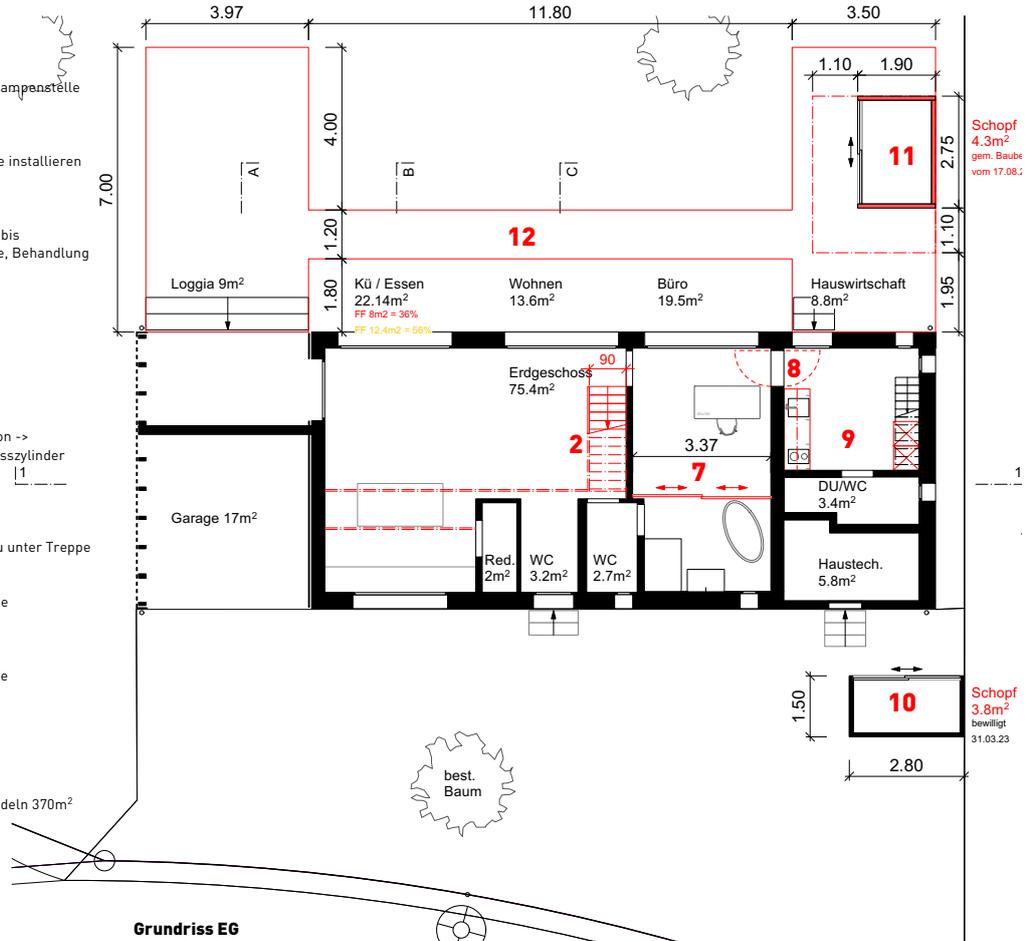
best. Galerie

17.7m²
Zimmer 3
16.7m²
FF 1.8m² = 11%

best. Zimmer 2
14.6m²



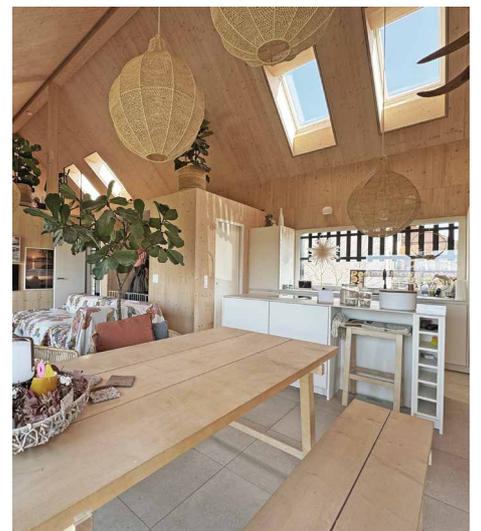
Grundriss OG



Grundriss EG

Die roten Markierungen zeigen die Ausbauoptionen auf,
in der Legende links sind die Details aufgelistet.

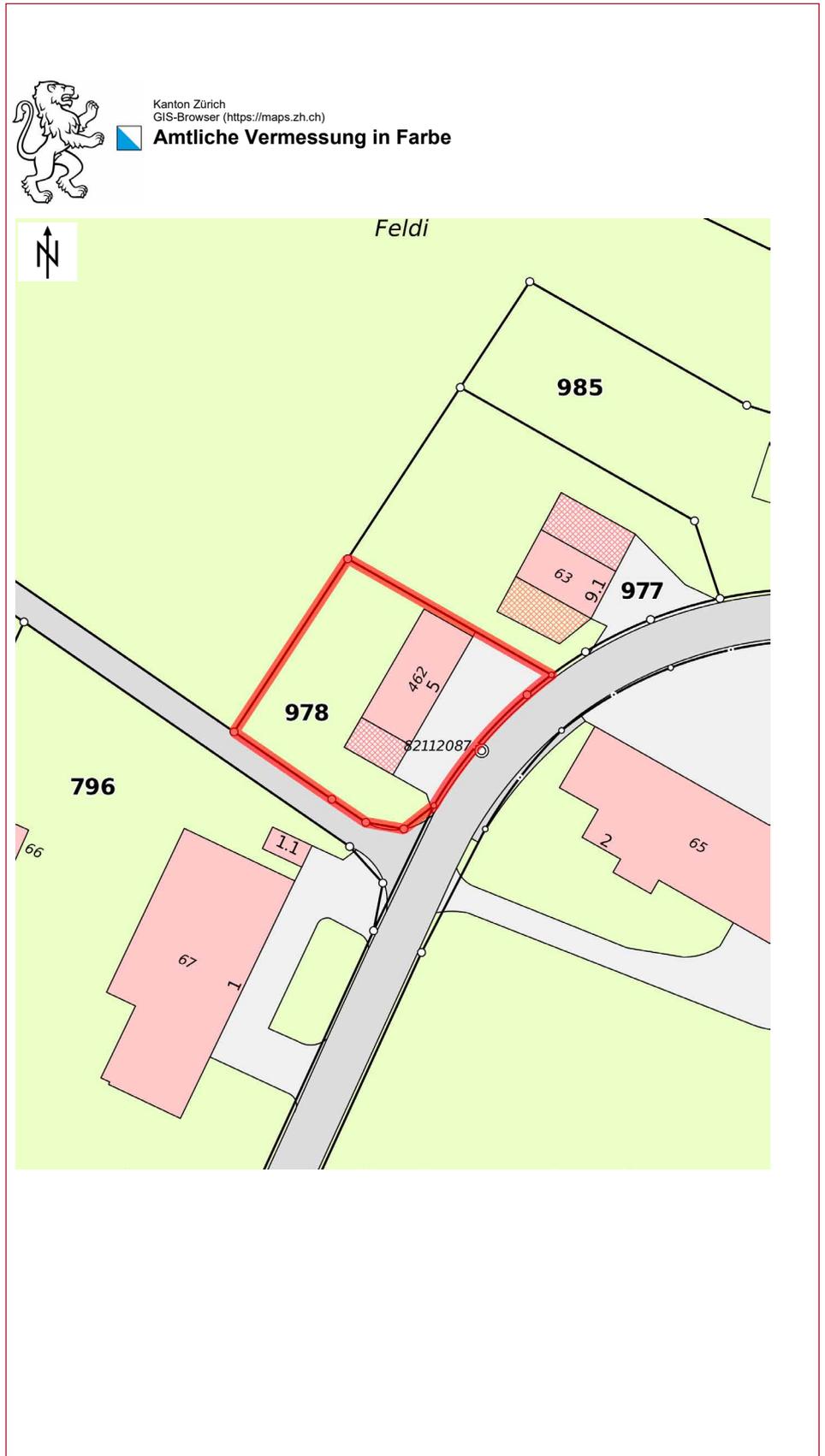
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Altikon	50497	CH107718752495	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 978, Plan 35, Feldi	08.06.2022		Bestandesänderung
	6	74	Gesamtfläche			
	1	04	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 21100462, Feldi 5			
	1	04	Bodenbedeckung Gebäude			
	1	86	befestigte Fläche			
	3	84	Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
		18.06.2020	15	
		18.06.2020	15	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zulasten Blatt 50230, Kataster 977, EGRID CH671877712444, Altikon	18.06.2020	16	CH1998-0000-0003-47873	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	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. 338'900
Gemeinde/Quartier Altikon
Grundstück-Nr. 211.978

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF 870'732

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Altikon	211-00462	Feldi 5 8479 Altikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2021 Schätzung vom 25.04.2022 Schätzgrund: Überprüfung/ Anpassung	670	73'171	870'732

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Oase im Grünen 3.5 Zimmer
Adresse:	Feldi 5 8479 Altikon
Kataster-Nr.:	1429
Grundstück:	674 m ²
Wohnfläche:	123 m ²
Vers.Nr.:	211-00462
Baujahr:	2021
Kubatur GV:	670 m ³
GV-Neuwert CHF:	870'732.00

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss:	
Eingang:	3.15 m ²
Gäste-WC:	2.75 m ²
Wohnen/Essen:	27.20 m ²
Küche:	8.45 m ²
Reduit:	1.85 m ²
Zimmer:	12.45 m ²
Bad:	7.15 m ²
Vorraum:	10.90 m ²
WC/Dusche:	2.90 m ²
<i>Technik:</i>	<i>5.80 m²</i>
Obergeschoss	
Galerie:	29.80 m ²
Gästezimmer:	17.40 m ²
Abstellraum:	24.90 m ²

Aussenflächen:

Sitzplatz:	9.70 m ²
Carport:	16.80 m ²
Schopf:	3.50 m ²
Gartenanlage:	384.00 m ²
Total Wohnfläche:	124.00 m²
Nebenflächen:	60.70 m ²
Total:	164.70 m²

Verkaufspreis/VB CHF 1'495'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 1'495'000.00

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. 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.