

zu verkaufen: gepflegtes Reihen-Einfamilienhaus (Eckhaus), 5½ Zimmer, kleine Wellnessoase im UG, lauschiger Sitzplatz, an der Hauptstrasse 53 in 8414 Buch am Irchel

Familiäres Wohnen auf dem Land

Buch am Irchel liegt am Fusse des Irchels und besteht einerseits aus dem ländlich gebliebenen Dorfteil welcher auch die Aussenwachten Bebikon, Desibach und Wiler beinhaltet. Andererseits ist es erfreulich, dass noch sehr viel landwirtschaftliches Kulturland und auch grossflächige Wälder zum Dorf gehören. Diese laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein.

Das Objekt

Dieser gemütliche Hausteil an zentraler Lage lässt Ihr Herz höher schlagen. Auf drei Etagen verteilen sich die 5½ Zimmer und bieten viel Platz für eine Familie oder traute Zweisamkeit.

Das Raumprogramm

Das schöne, einseitig angebaute Einfamilienhaus liegt zentral in einem familiären Wohnquartier. Das Wohn-/Esszimmer mit der offenen, modernen Küche überzeugt mit dem direkten Zugang zum Gartensitzplatz gegen Süden bzw. Osten. Zwei grosszügige Schlafzimmer sowie das Bad mit Badewanne im 1. Stock, zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss, wovon eines mit Galerie, runden das Raumkonzept ab.

Im Untergeschoss wurde eine kleine Wellness-Oase mit Sauna und Whirlpool geschaffen. Disporäume wie Technik und Waschküche befinden sich ebenfalls im Keller. Zur Liegenschaft gehört ein Tiefgaragenplatz.

Der Innenausbau dieses Hausteils ist modern und ansprechend, diverse Unterhaltsarbeiten wurden laufend getätigt. Die Gartenfläche ist lauschig und pflegeleicht.

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 Buch am Irchel ZH

Geschichte

Unser Dorf wurde im Jahre 1089 erstmals chronikalisch erwähnt. Allerdings war die Gegend schon zu römischen Zeiten bewohnt, was Funde von römischem Mauerwerk bei der Kirche beweisen. Auch im Gebiet «Zieglen», oberhalb des Ortsteils Wiler, werden römische Bauten vermutet.

Im 13. Jahrhundert finden wir Buch im Besitz der Grafen von Habsburg. Um die Mitte des 14. Jahrhunderts verpfänden diese die Herrschaft an die Herren von Seen. Von diesen kam die Gerichtsherrschaft Wülflingen, zu der ausser Buch noch Gräslikon gehörte, durch Erbschaft an die Herren von Landenberg-Greifensee und nach ihnen an die Herren von Rüm-lang. Danach lag die Gerichtsherrschaft über viele Jahre in den Händen stadtzürcherischer Familien, wie Steiner von Zug/Pfungen, Escher von Luchs, Meiss und Hirzel. Oberst Salomon Hirzel erbaute 1750 oberhalb Oberbuch ein Jagdhaus, welches heute noch «Baracke» genannt wird.

1760 übernahm die Stadt Zürich die Herrschaft und übergab die niedere Gerichtsbarkeit und den Einzug der Abgaben der Landvogtei Andelfingen. – Mit dem Übergang von Gräslikon an Berg am Irchel, im Jahre 1855, fand die Politische Gemeinde Buch am Irchel ihre heutige Form.

Buch am Irchel eine familienfreundliche Gemeinde

So ist das Leitbild unserer Gemeinde auch zu interpretieren. Unsere Gemeinde liegt am

Fusse des Irchels und umfasst ca.10.km². Die Gemeinde besteht einerseits aus dem ländlich gebliebenen Dorfteil welcher auch die Ausenwachten Bebikon, Desibach und Wiler beinhaltet. Andererseits freut es mich, dass noch sehr viel landwirtschaftliches Kulturland und auch ausgedehnte Wälder zum Dorf gehören. Diese laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein.

Heute leben ca. 1'020 Einwohner in unserer schönen Landgemeinde. Am höchsten Punkt von Buch am Irchel – 694 m.ü.M. - befindet sich der Irchelturm, von welchem man eine schöne Rundumsicht geniessen kann. Die Zentren Winterthur, Zürich und der Flughafen Zürich sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.

Dass unsere Gemeinde ihren ländlichen Charme behalten kann, dafür sorgen einerseits initiative Behörden, aktive Dorfvereine und selbstverständlich auch kulturelle Institutionen. Auch möchten wir unsere Eigenständigkeit so weit wie möglich bewahren und sind doch offen für Zusammenarbeiten.

Freizeit

Entdecken Sie das Zürcher Weinland mit all seinen Schönheiten und verborgenen Schätzen. Entdecken Sie die Leuchttürme des Zürcher Weinlandes. Entdecken Sie, was das Zürcher Weinland alles zu bieten hat.

Die Region vom Irchel bis zum Rheinfall hält viele Perlen für Sie bereit. Wunderschöne Landschaften laden zum Verweilen ein, und

kulturelle Schätze bringen Sie zum Staunen. Die Freizeit kann auch aktiv verbracht werden: Zahlreiche Freizeitparks und Sportangebote, so zum Beispiel diverse Erlebnistouren, sorgen für Abwechslung. Quelle: www.buchamirchel.ch

Entfernungen:

Kindergarten/Primarschule:	130 m
Oberstufe in Flaach:	4.4 km
Einkaufen im Dorf:	61 m
Postautohaltestelle:	140 m

Anschlüsse:

Autobahn A1 Wülflingen	7.5 km
Autobahn A4 Andelfingen	12.0 km

nach Winterthur:	11.0 km
Schaffhausen:	20.0 km
Flughafen Zürich-Kloten:	22.0 km
Zürich:	32.0 km

Fahrzeit mit ÖV nach:

· Winterthur HB:	29 min
· Schaffhausen:	46 min
· Flughafen:	41 min
· Zürich HB:	47 min

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	106 %
Ref. Kirche	12 %
Röm. Kath. Kirche	13 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstück 276 m²
- Wohnfläche 177.5 m²
- Baujahr 1993, letzte Renovation 2023
- familienfreundliche Überbauung

Bauweise / Ausbau

- Doppelschalen-Mauerwerk
- offene Balkenlagen natur
- Wände: Weissputz
- Fenster: Holz/Holz, Isolierverglasung
- Türen: Holz
- Treppen: Holz, Handlauf
- Verdunklung: Holz-Fensterläden
- Insektenschutz in allen Räumen
- Heizung: Pellets
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Bodenbelag Wohnen: Platten
- Bodenbelag Zimmer: Vynil
- Elektroanlagen: EDV/TV/TT-Ausbau

Wohnen/Essen/Küche

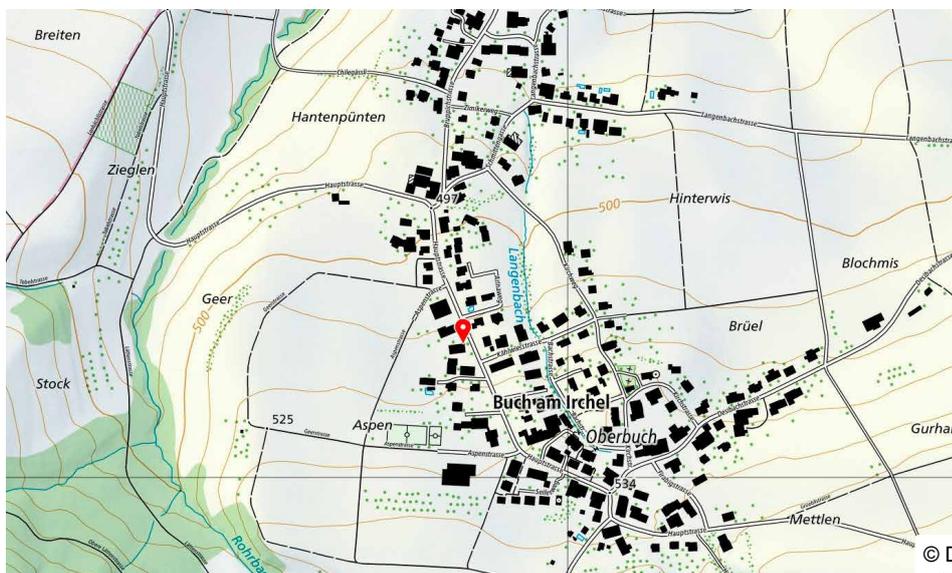
- Entrée mit Garderobe
- Treppenabgang zum Untergeschoss
- Wohnen/Essen:
 - Flügeltüren gegen Norden und Westen
- Küche/Essen:
 - Fronten Kunstharz, grau
 - Abdeckung Stein
 - Glaskeramikherd
 - Backofen/Wärmeschublade
 - Kühlschrank
 - Spülmaschine
 - Dampfzug
- Gäste-WC

1. Obergeschoss

- Zimmer gegen Norden
 - 1 Flügeltürenfenster
 - Zugang zur Laube
- Zimmer gegen Süden
 - 2 Flügeltürenfenster
 - Zugang zur Laube
- Badezimmer
 - Badewanne
 - Doppellavabo
 - grosser Spiegelschrank
 - WC

Dachgeschoss

- Flur mit Dachflächenfenster
- 2 Zimmer mit Dachflächenfenster und Einbauschränken
- Aufgang zur Galerie



Grundstück, Gebäude und Lage

Untergeschoss

- Nasszelle mit Dusche, Lavabo
- Technik/Waschküche
 - WM, Tumbler
 - Lichtschacht
- finnische Sauna/Biodampfbad
- Whirlpool
- geräumige Einbauschränke unter Treppe

Garage/Parkplätze

- 1 Tiefgaragenplatz

Garten

- Sitzplatz gegen Süden
 - Sonnenstore
 - Verbundsteine
- kleine Grünfläche mit Rabatten



Renovationen 2007:

- Wohnraumerweiterung im Bereich des gedeckten Sitzplatzes
- Whirlpool/Sauna im UG
- Gartenumgestaltung

Renovationen 2008

- Ausbau drittes Bad mit Dusche/WC im UG

Renovationen 2020

- Eingangsbereich ersetzt
- Bodenbeläge hochwertiger Vynil
- DG Trittschalldämmung
- Nasszellen komplett saniert
- alle Wände neu gestrichen
- alle Steckdosen ersetzt
- WM, Tumbler, Boiler ersetzt
- Neuanstrich Fassade, Unterdach, Fensterläden
- Neuanstrich Innentüren und Schrankwände
- geräumige Einbauschränke unter Treppe

Renovationen 2023

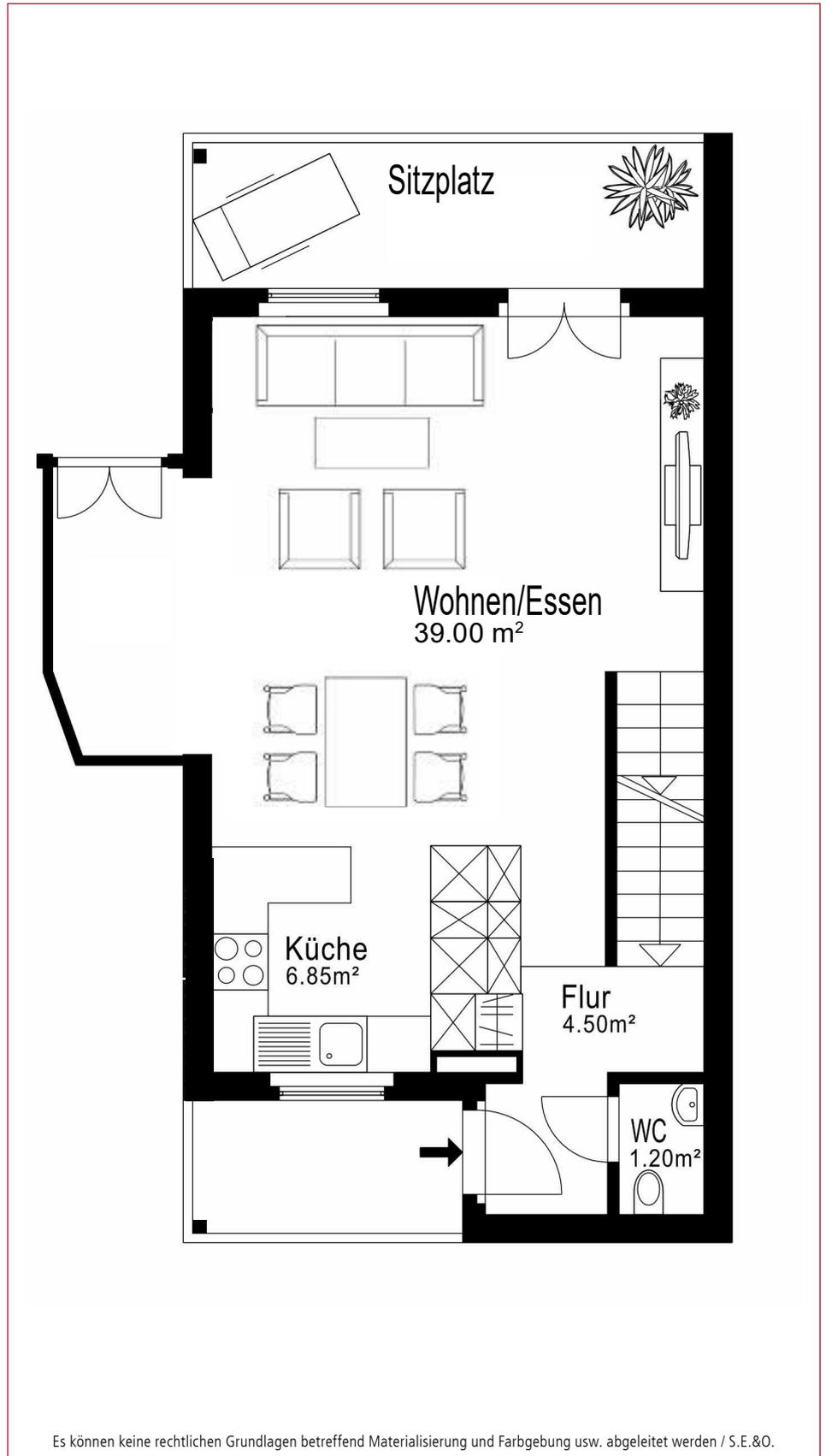
- Küche ersetzt (Brandenberger & Wipf AG)
- Wohnung neu gestrichen

Erneuerung Heizung 2024

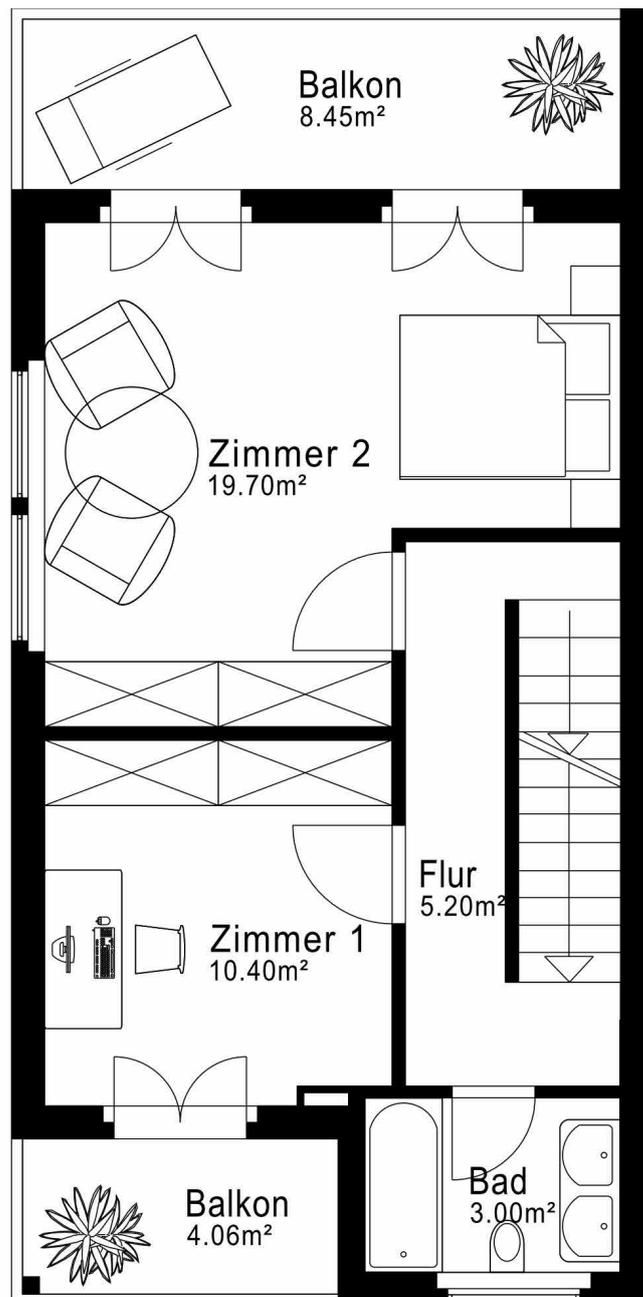
- für die gesamte Überbauung wurde eine neue Pelletsheizung realisiert.



Grundriss Erdgeschoss

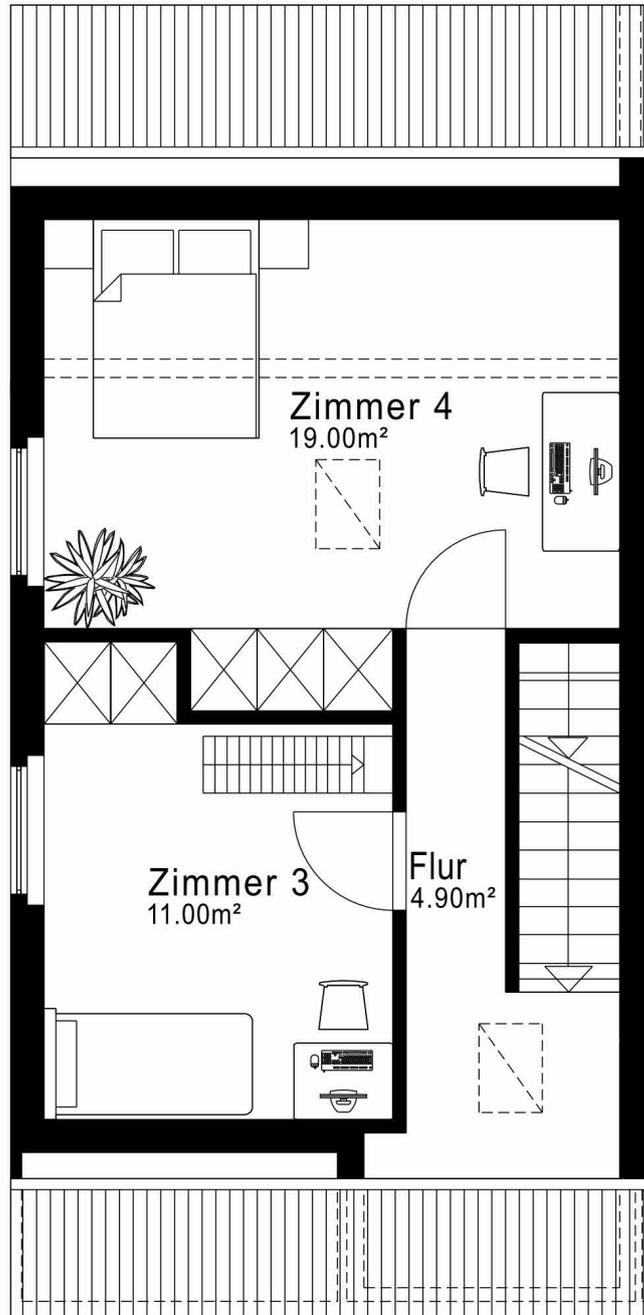


Grundriss Obergeschoss



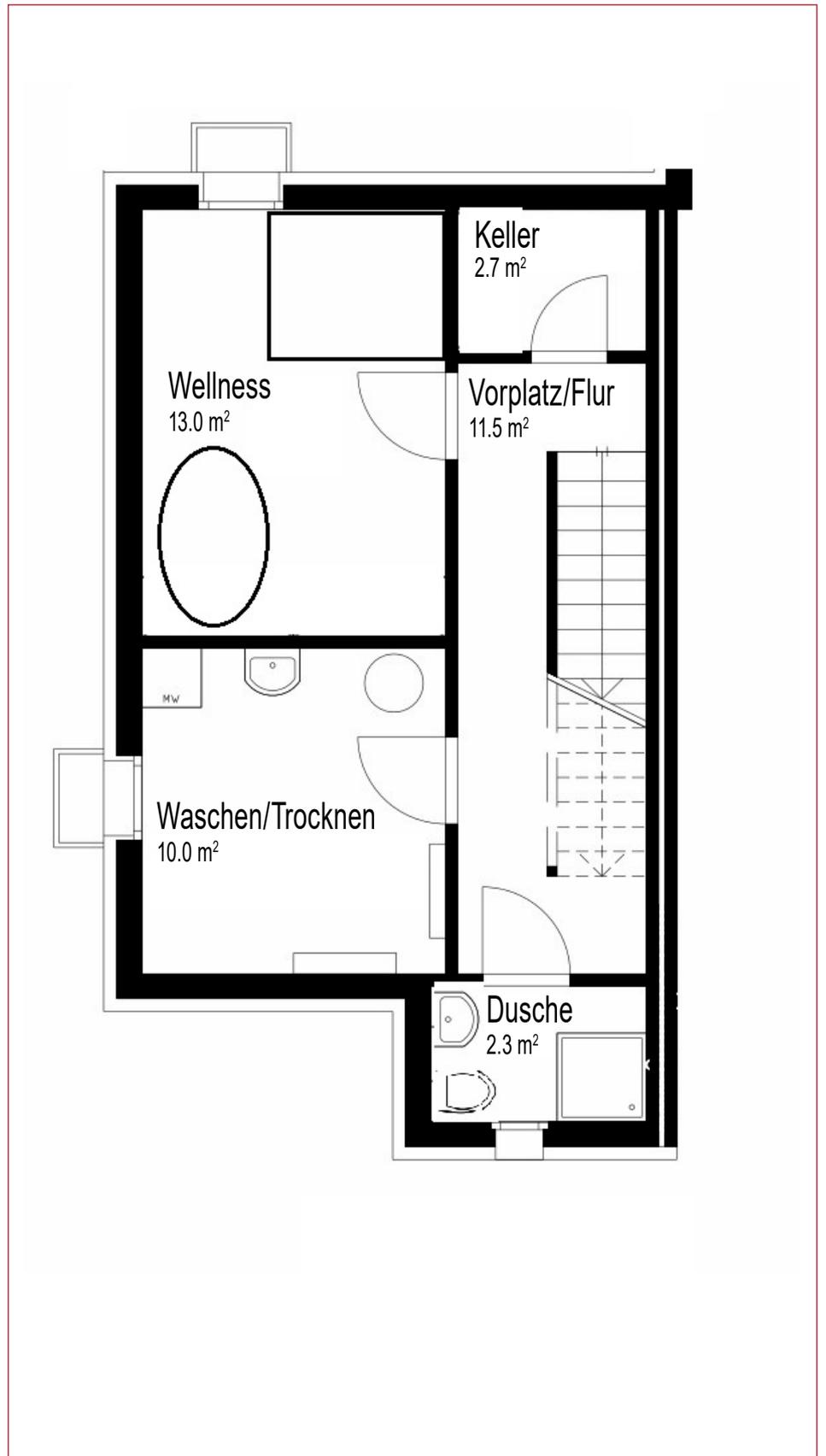
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Dachgeschoss



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

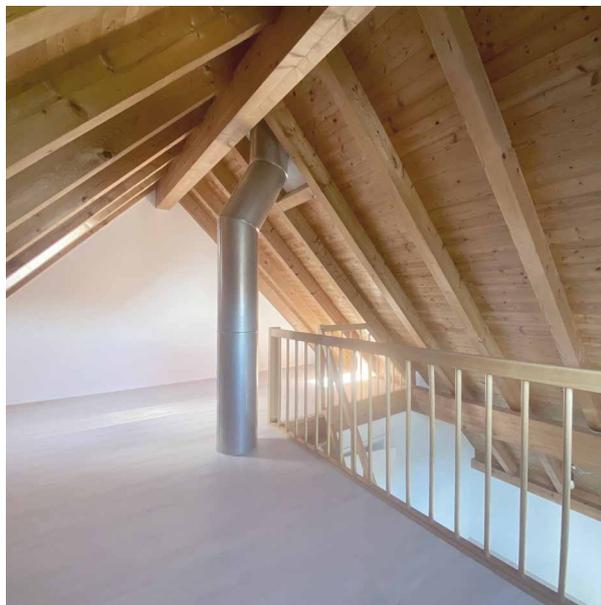
Grundriss Untergeschoss



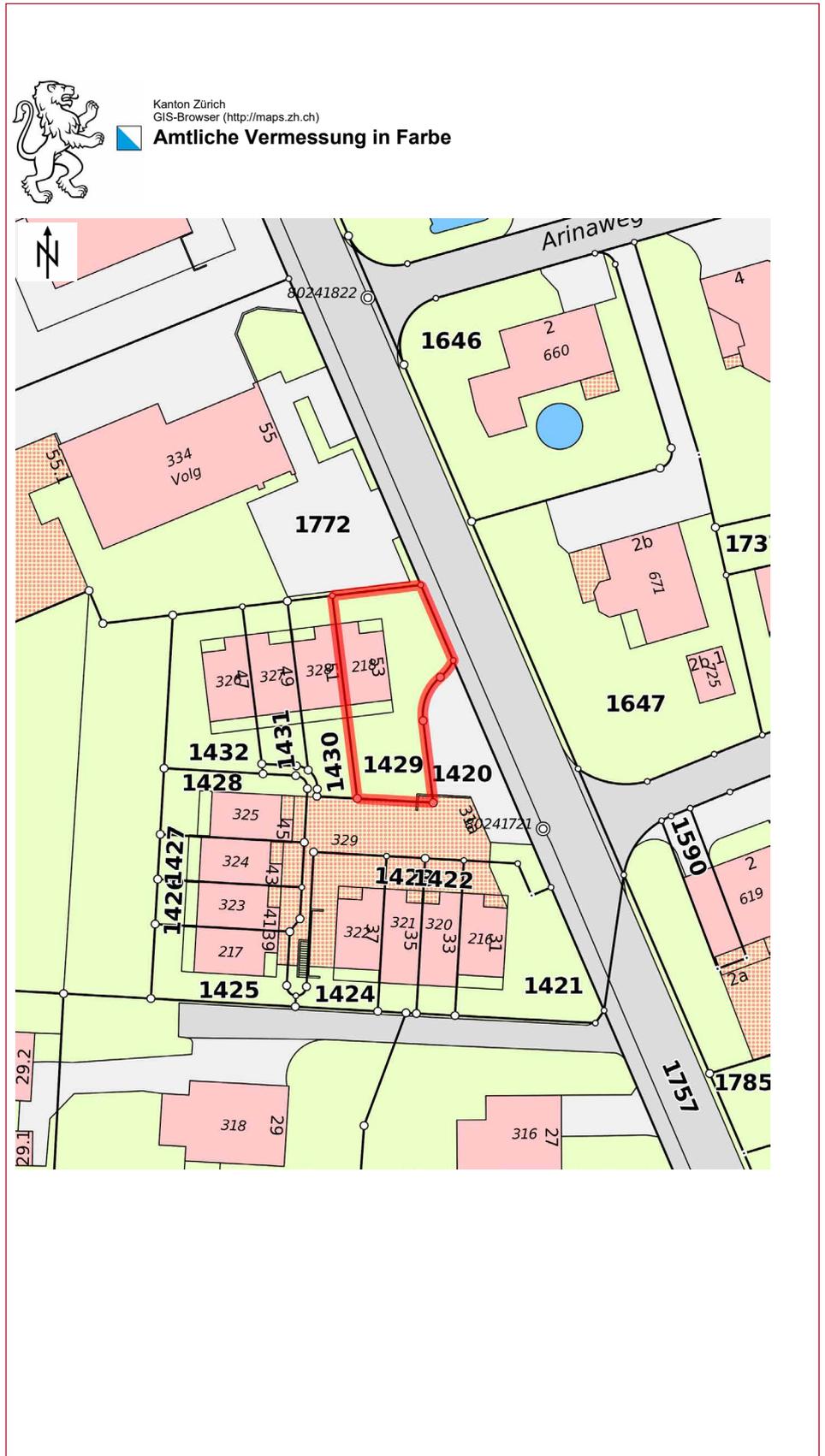
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Buch am Irchel	51050	CH587418257771	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche	Beschreibung			Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	2	76	Kataster 1429, Plan 34, Aspen Gesamtfläche			
	52		Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 02400218, Hauptstrasse 53 Unterirdisches Gebäude, Nr. 02400329, Hauptstrasse 31a, Teil			
	52		Bodenbedeckung Gebäude			
	2	24	Gartenanlage			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.						
2.						

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Strassenbau-Revers	31.07.1992		32	CH6289-0000-0002-55566	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Heizanlage-Revers	31.07.1992		32	CH6289-0000-0002-55667	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Meteorwasser zulasten Blatt 50318, Kataster 1806, EGRID CH572577741880, Buch am Irchel	04.11.1992		44	CH6289-0000-0003-64668

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
Buch am Irchel	51050	CH587418257771	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 50002, Kataster 1430, EGRID CH531877257405, Buch am Irchel Blatt 51052, Kataster 1432, EGRID CH591877742503, Buch am Irchel Blatt 51058, Kataster 1431, EGRID CH542518777413, Buch am Irchel	14.05.1993		24	CH6289-0000-0003-64769
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungrecht an Räumen, Anlagen und Flächen zulasten Blatt 51033, Kataster 1420, EGRID CH512574187723, Buch am Irchel	14.05.1993		24	CH6289-0000-0003-64870
Last	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zugunsten Blatt 51030, Kataster 1513, EGRID CH807725751891, Buch am Irchel	14.05.1993		25	CH6289-0000-0003-64971

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Buch am Irchel	51051	CH607739775686	

Grundstücksbeschreibung				Änderung	
Beschreibung	Datum	Beleg			
Miteigentumsanteil 1/18 Miteigentum am Grundstück Blatt 51033, Kataster 1420, EGRID CH512574187723, Buch am Irchel					

Grundbuchauszug

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Buch am Irchel	51033	CH512574187723	1/4

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a					
		Kataster 1420, Plan 34, Aspen				
	3	53 Gesamtfläche				
		Gebäude				
		Untenirdisches Gebäude, Nr. 02400329, Hauptstrasse 31a, Teil				
	1	35 Bodenbedeckung				
	2	18 befestigte Fläche				
		Gartenanlage				

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Strassenbau-Revers	31.07.1992		32 CH6289-0000-0002-55566		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Heizanlage-Revers	31.07.1992		32 CH6289-0000-0002-55667		

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Buch am Irchel	51033	CH512574187723	2/4

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Meteorwasser zulasten Blatt 50318, Kataster 1806, EGRID CH572577741880, Buch am Irchel	04.11.1992		44 CH6289-0000-0003-84668	
Last	Personaldienstbarkeit Benutzungsrecht zugunsten Swisscom Immobilien AG, Aktiengesellschaft (AG), Ittigen, CHE-102.689.884, c/o Swisscom AG, Alte Tiefenastrasse 6, 3050 Bern	19.11.1992		48 CH6289-0000-0004-77875	
Last	Grunddienstbarkeit Benutzungsrecht an Räumen, Anlagen und Flächen zugunsten Blatt 50002, Kataster 1430, EGRID CH531877257405, Buch am Irchel Blatt 51034, Kataster 1422, EGRID CH831877257596, Buch am Irchel Blatt 51039, Kataster 1423, EGRID CH867718257552, Buch am Irchel Blatt 51041, Kataster 1426, EGRID CH891877752592, Buch am Irchel Blatt 51043, Kataster 1425, EGRID CH827775182531, Buch am Irchel Blatt 51045, Kataster 1421, EGRID CH842518777507, Buch am Irchel Blatt 51048, Kataster 1427, EGRID CH527774182545, Buch am Irchel Blatt 51050, Kataster 1429, EGRID CH587418257771, Buch am Irchel Blatt 51052, Kataster 1432, EGRID CH591877742503, Buch am Irchel Blatt 51054, Kataster 1428, EGRID CH507725741802, Buch am Irchel Blatt 51056, Kataster 1424, EGRID CH857518772581, Buch am Irchel Blatt 51058, Kataster 1431, EGRID CH542518777413, Buch am Irchel	14.05.1993		24 CH6289-0000-0003-84870	
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für unterirdische Bauten	14.05.1993		24 CH6289-0000-0004-77774	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Buch am Irchel	51033	CH512574187723	3/4

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zulasten Blatt 51034, Kataster 1422, EGRID CH831877257596, Buch am Irchel Blatt 51039, Kataster 1423, EGRID CH867718257552, Buch am Irchel Blatt 51041, Kataster 1426, EGRID CH891877752592, Buch am Irchel Blatt 51043, Kataster 1425, EGRID CH827775182531, Buch am Irchel Blatt 51045, Kataster 1421, EGRID CH842518777507, Buch am Irchel Blatt 51048, Kataster 1427, EGRID CH527774182545, Buch am Irchel Blatt 51052, Kataster 1432, EGRID CH591877742503, Buch am Irchel Blatt 51054, Kataster 1428, EGRID CH507725741802, Buch am Irchel Blatt 51056, Kataster 1424, EGRID CH857518772581, Buch am Irchel				
Last	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zugunsten Blatt 51030, Kataster 1513, EGRID CH807725751891, Buch am Irchel	14.05.1993		25 CH6289-0000-0003-64971	

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. 108'569
Gemeinde/Quartier Buch am Irchel
Grundstück-Nr. 024.1429

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

847'512

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Buch am Irchel	024-00218	Hauptstrasse 53 8414 Buch am Irchel 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1993 Schätzung vom 24.06.2020 Schätzgrund: Überprüfung/ Anpassung	647	71'219	847'512

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Reihen-Einfamilienhaus (Eckteil)
5½ Zimmer-

Adresse: Hauptstrasse 53
8414 Buch am Irchel

Kataster-Nr.: 1429
Grundstück: 276 m²
Vers.Nr.: 024-00218
Baujahr: 1993
Kubatur GV: 647 m³
GV-Neuwert: 804'780

Wertquote Tiefgarage 1/12
Erneuerungsfonds Tiefgarage ca. 3'000

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss:

Entrée/Flur: 4.50 m²
Gäste-WC: 1.20 m²
Wohnen/Essen: 39.00 m²
Küche: 6.80 m²

1. Obergeschoss

Flur: 5.20 m²
Zimmer 1: 10.40 m²
Zimmer 2: 19.70 m²
Bad: 3.00 m²

Dachgeschoss:

Flur: 4.90 m²
Zimmer 3: 11.00 m²
Galerie: 12.00 m²
Zimmer 4: 19.00 m²

Untergeschoss:

Vorplatz/Flur: 11.50 m²
Dusche: 2.30 m²
Waschen/Trocknen: 10.00 m²
Wellness: 13.00 m²
Keller: 2.70 m²

Aussenflächen:

Sitzplatz EG: 8.45 m²
Balkon OG Süden: 4.05 m²
Balkon OG Norden: 224.00 m²
Umgebung: 224.00 m²

Total Wohnfläche: 177.20 m²

Nebenflächen: 60.45 m²

Total: 235.35 m²

Verkaufspreis/VB CHF 1'160'000.00

inkl. 1 Tiefgaragenplatz



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 1'160'000.00 inkl. 1 Tiefgaragenplatz

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 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. 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.