

# zu verkaufen: 6½-Zimmer Einfamilienhaus, freistehend, viel Umschwung, familienfreundliches Wohnquartier am Altweg 6, 8450 Andelfingen

## Ein attraktiver Wohnort

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stimmertal und von Seuzach leicht erreichbar.

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen steht als Bezirkshauptort im Zentrum: Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

## Das Objekt

Die Liegenschaft liegt am westlichen Dorfrand von Andelfingen. Das Wohnquartier gefällt mit seinen ursprünglichen Einfamilienhäusern. Ein generationenübergreifendes Zusammenleben ist in diesem Quartier gewährleistet.

## Das Raumprogramm

### Erdgeschoss

Eingang, Zimmer/Büro, Wohn-/Arbeitsküche, Wohnzimmer, Reduit, Wintergarten

### Obergeschoss

Vorplatz, 3 Zimmer, Badezimmer

### Dachgeschoss

Vorraum, Zimmer

### Untergeschoss

Vorplatz, Zimmer

Der Ausbau entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Aber mit etwas handwerklichem Geschick und guten Ideen können Sie diese Liegenschaft zu einem gemütlichen Heim umgestalten.

## Garten

Im nördlichen Teil liegt eine grüne Zone mit abwechslungsreichem Baum- und Strauchbestand. Nach Süden öffnet sich ein Gartenbereich, der ideale Voraussetzungen bietet, um die Abendsonne in Ruhe zu genießen

«Gwundrig?» Gerne zeigen wir Ihnen Ihr neues Heim mit der grünen Oase. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilenbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Andelfingen ZH

## Willkommen im Herzen des Zürcher Weinlands

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes und ist das Zentrum des Zürcher Weinlandes, grenzt nördlich an die Thur und liegt in der Mitte zwischen Winterthur und Schaffhausen. Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

## Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen, welche fortan das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen umfasste. Per 1. Januar 2023 haben sich die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Die Primarschulgemeinde umfasst somit weiterhin das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen, aber erweitert um die Dorfteile Adlikon, Humlikon und Niederwil.

Die Sekundarschule Andelfingen liegt mitten im Zürcher Weinland am Ufer der Thur. Rund 250 Schülerinnen und Schüler aus den Dörfern Adlikon, Alten, Dätwil, Gütighausen, Henggart, Humlikon, Niederwil, Oerlingen und Thalheim werden von rund 30 Lehrpersonen in drei Niveaus (A, B und C) unterrichtet.

## Öffentlicher Verkehr

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stammertal und von Seuzach leicht erreichbar.

## Freizeit-Verkehr

Für Velofahrer ist Andelfingen aus allen vier Himmelsrichtungen mit Radwegen erschlossen. Für Wanderer liegt es ideal, um die Schönheiten des Weinlandes zu erkunden. Wassersportler benützen idealerweise das Gummiboot auf der Thur.

Quelle: [www.andelfingen.ch](http://www.andelfingen.ch)

## Entfernungen ab Altweg 6:

Kindergarten:	500 m
Primarschule:	700 m
Oberstufe :	900 m
Schwimmbad:	1000 m
Einkaufen Andelfingen:	600 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	1900 m
Ärztelhaus:	850 m

## Anschlüsse:

Bahnhof:	400 m
----------	-------

## Fahrzeit mit der Bahn nach:

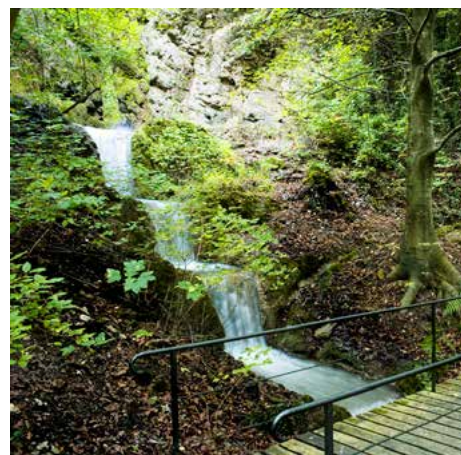
• Winterthur HB:	12 min
• Schaffhausen:	16 min
• Flughafen:	31 min
• Zürich HB:	37 min

## Autobahn-Anschluss A4:

• Winterthur:	2.1 km
• Schaffhausen:	14.0 km
• Flughafen:	17.0 km
	24.0 km

## Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	119 %
mit Ref. Kirche	131 %
mit Röm. Kath. Kirche	133 %





# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtige Merkmale

- Grundstück 1135 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 204 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 155 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1943 (techn. Baujahr 1970)
- beliebte Wohnlage, Wohnzone
- sonniger Standort
- Einfamilienhaus-Quartier
- familiäres Umfeld
- zentral

## Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Tonziegeleindeckung
- Gebäudehülle: teilweise gedämmt
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Warmwasser: Elektroboiler
- Sonnenschutz: Fensterläden Holz
- Fenster: sanierungsbedürftig
- Bodenbeläge: müssen ersetzt werden
- Küche: alles gebrauchsfähig, entspricht aber nicht mehr dem heutigen Standard

## Raumprogramm

### Erdgeschoss

- Eingang/Vorplatz
- Zimmer 1
- Wohnen, gegen Süden ausgerichtet
- Küche mit Essgelegenheit
- Wintergarten beheizt
- Reduit

### Obergeschoss

- Vorplatz
- Zimmer 2 – 4
- Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, WC

### Dachgeschoss

- Vorraum
- Zimmer 5

### Untergeschoss

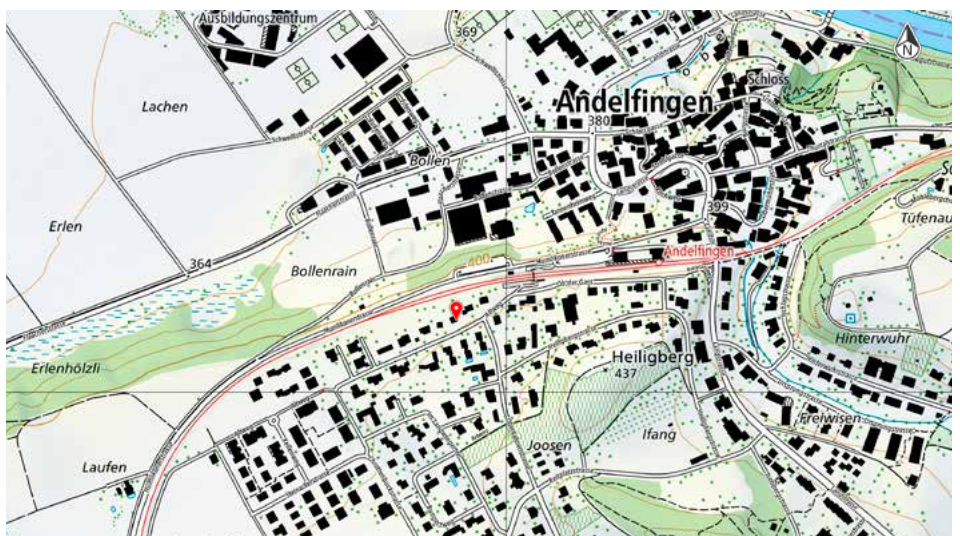
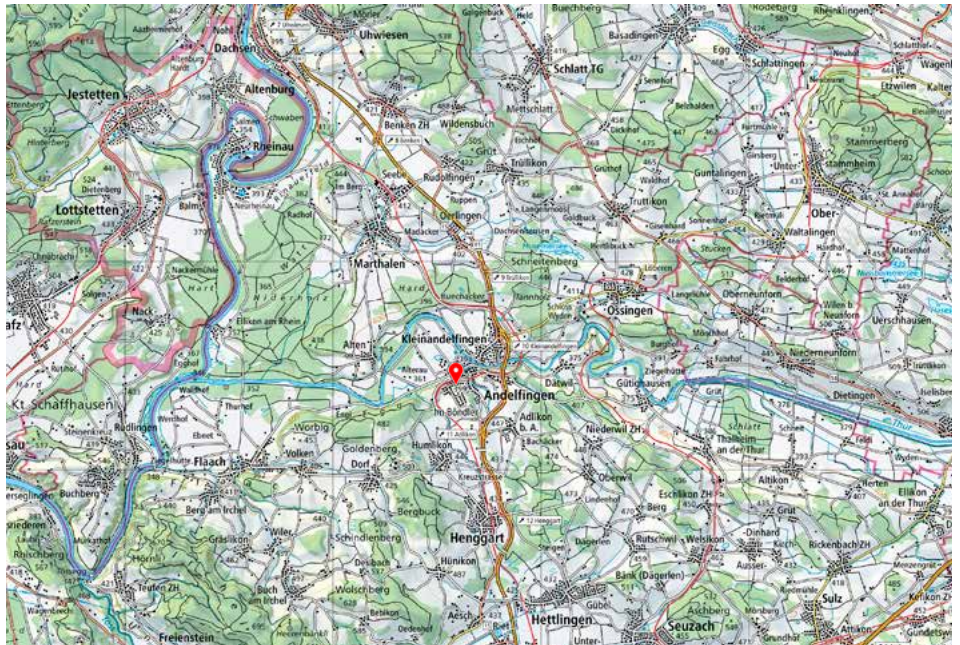
- Vorplatz
- Keller
- Bastelraum
- Technik
- WC

### Garten

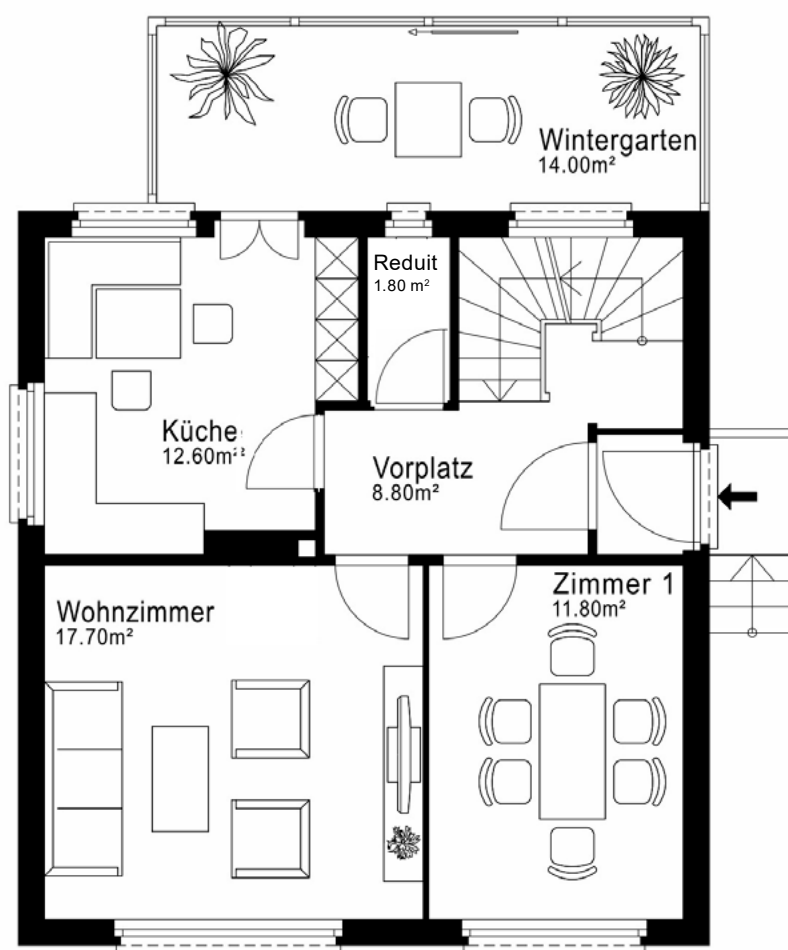
- grosse Naturfläche gegen Norden/Süden
- Geräteschuppen

### Parkierung

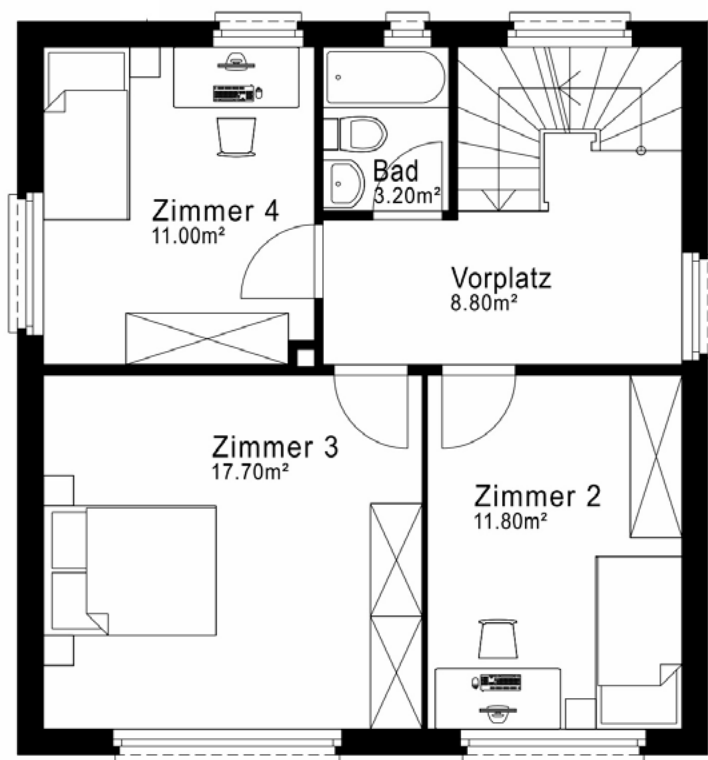
- 2 Aussenparkplätze
- 1 Tiefgaragenplatz (Überbauung Aspen)



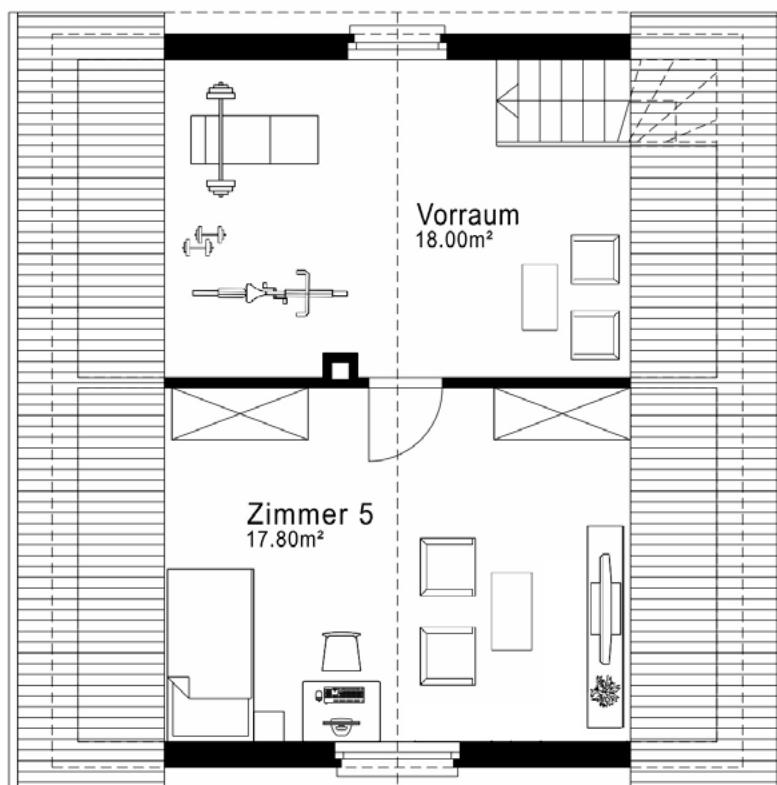
## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss

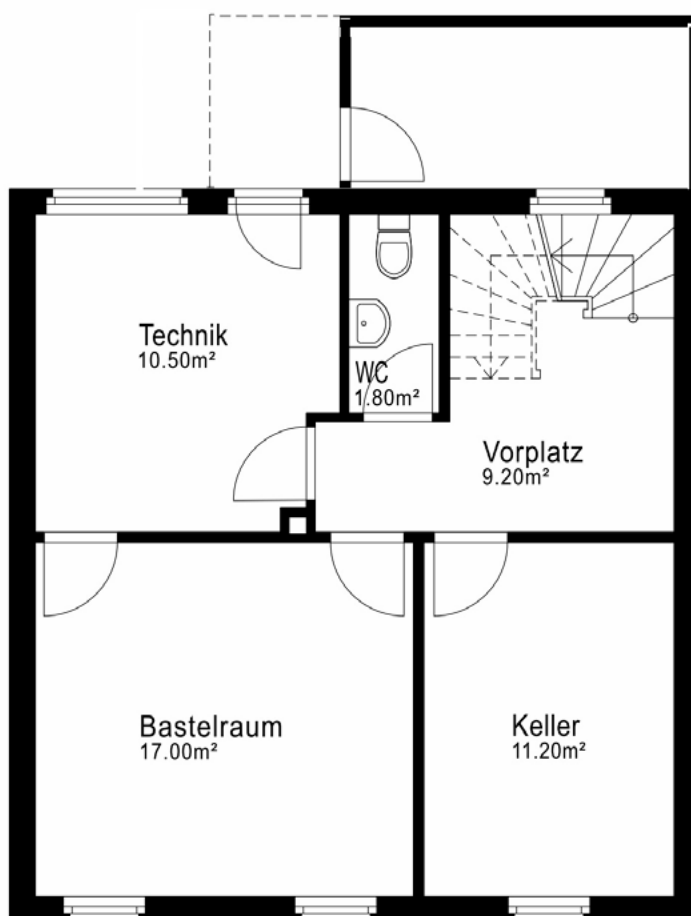


## Grundriss Dachgeschoss





## Grundriss Untergeschoss



## Impressionen





## Impressionen





# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch			Blatt	EGRID	1/3		
Andelfingen			311	CH427787861163			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung		Änderung		
ha	a	m2			Datum	Beleg	Mutation
	11	36	Kataster AN2898, Plan 31, Altwag		04.01.2023		Bestandesänderung
			Gesamtfläche				
			Gebäude				
		68	Gebäude Wohnen, Nr. 29100337, Altwag 6				
			Bodenbedeckung				
		68	Gebäude				
		78	befestigte Fläche				
	9	92	Gartenanlage				

Keine An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten. Pfandrechtsfrei.

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/3
Andelfingen	50630	Tiefgaragenplatz	CH407741764355		
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Miteigentumsanteil					
2/175 Miteigentum am Grundstück Blatt 50619, Kataster AN3307, EGRID CH958286771136, Andelfingen					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg Bemerkungen
1.	Maurer Hans, 31.10.1935, M. Laufen-Uhwiesen ZH, Andelfingen ZH, Altwag 6, 8450 Andelfingen, Alleineigentum			09.02.2024	42, 2023/132
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verfallensordnung		16.08.2022	79	CH7476-0000-0009-85777	1
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Miteigentümer		16.08.2022	78	CH7476-0000-0009-85575	
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Zugangsrecht über Treppenhaus zur Tiefgarage	15.11.2023	290	CH7476-0000-0010-83161	

Details zu diesem Grundbuchauszug sind vorhanden und können eingesehen werden.



# 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.** 311'212  
**Gemeinde/Quartier** Andelfingen  
**Grundstück-Nr.** 291.AN2898

7. Oktober 2025

### Übersicht Versicherungspolice

#### Versicherungssumme Total CHF

661'756

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00337	Altweg 6 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1943 Schätzung vom 15.06.2011 Schätzgrund: Revision	715	55'610	661'756

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt: 6½-Zimmer-  
Einfamilienhaus

Adresse: Altweg 6  
8450 Andelfingen

### Wohnhaus

Kataster-Nr.: AN2898  
Grundstück: 1136 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1943  
Wohnhaus Vers.-Nr.: 291-00337  
Kubatur GV: 715 m<sup>3</sup>

GV-Neuwert Liegenschaft CHF: 661'756.00

### Raumaufteilung / Flächen

#### **Erdgeschoss**

Eingang/Vorplatz: 8.80 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 11.80 m<sup>2</sup>  
Wohnen: 17.70 m<sup>2</sup>  
Küche/Essen: 12.60 m<sup>2</sup>  
Wintergarten: 14.00 m<sup>2</sup>  
Reduit: 1.80 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss**

Vorplatz: 8.80 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 11.80 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 17.70 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4: 11.00 m<sup>2</sup>  
Bad: 3.20 m<sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss**

Vorraum: 18.00 m<sup>2</sup>  
Zimmer 5: 17.80 m<sup>2</sup>

### **Untergeschoss**

Vorplatz: 9.20 m<sup>2</sup>  
Keller: 11.20 m<sup>2</sup>  
Bastelraum: 17.00 m<sup>2</sup>  
Technik: 10.50 m<sup>2</sup>  
WC: 1.80 m<sup>2</sup>

### **Aussenflächen**

Naturfläche: 992.00 m<sup>2</sup>

**Total Wohnfläche: 155.00 m<sup>2</sup>**

*Nebenflächen: 49.70 m<sup>2</sup>*

**Total Nutzfläche: 204.70 m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis CHF: 1'250'000.00**

Tiefgaragenplatz extern: 35'000.00



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Nach Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

**CHF 1'250'000.00**

optional Tiefgaragenplatz CHF 35'000.00 (Überbauung Aspen)

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 25'000.00 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 Haus wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

## **Kontakt**

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 oder per Mail: [info@niedermann-partner.ch](mailto:info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Farbgebung, Vermassung der Pläne 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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.