

denkmalgeschützter **Hausteil** (vormals Bauernhaus), in der **Kernzone**, im **Rohbau**, Baubewilligung für Komplett-Sanierung vorhanden an der Hinterdorfstrasse 3, **8467 Truttikon**

Eine kleine Landgemeinde

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebiete, wie die Husemerseen, der Barchetsee oder die Thur befinden sich in kurzer Distanz und laden Sie ein zu einem erfrischenden Bad oder zu Wanderungen in einer intakten Natur. Dennoch erreicht man in gut 15 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich.

Ein einzigartiges Projekt für Liebhaber historischer Bausubstanz

Zum Verkauf steht ein einzigartiger Hausteil eines ehemaligen Bauernhauses, der sich in

der Kernzone eines historischen Ortskerns befindet. Das Objekt ist denkmalgeschützt und vermittelt mit seiner ursprünglichen Bausubstanz einen authentischen Charme vergangener Zeiten. Aktuell befindet sich die Liegenschaft im Rohbauzustand und bietet dadurch eine ideale Ausgangslage für eine individuelle und stilvolle Sanierung. Die bereits vorliegende Baubewilligung für eine umfassende Komplettsanierung ermöglicht es, ohne zeitlichen Verzug mit dem Umbau zu beginnen. Dabei können historische Elemente sorgfältig erhalten und gleichzeitig moderne Wohnansprüche verwirklicht werden.

Der besondere Charakter dieses Objekts macht es sowohl für Privatpersonen als auch für

Architekturliebhaber interessant. Besichtigen, umbauen und einziehen - der Schlüssel liegt bereit. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Truttikon ZH

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebiete, wie die Husemerseen, der Barchetsee oder die Thur befinden sich in kurzer Distanz und laden Sie ein zu einem erfrischenden Bad oder zu Wanderungen in einer intakten Natur. Dennoch erreicht man in gut 15 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich.

In unserer Gemeinde sind die Voraussetzungen gegeben um sich wohl zu fühlen. Hier wohnen Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche unsere Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben. Die im Dorf verankerten Vereine tragen viel zu dieser lebendigen Dorfgemeinschaft bei und bieten unseren Einwohnerinnen und Einwohnern ideale Möglichkeiten, um aktiv am Dorfleben teilzunehmen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten und Vorzügen unserer Gemeinde. Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Besuch unserer Webseite. Anregungen, Ergänzungen und Verbesserungen nehmen wir gerne entgegen.

Allgemeine Zahlen

Das Dorf liegt auf 465 m ü. M. und hat eine Gesamtfläche von 441 ha, davon 64% (140) Landwirtschaft, 29% Wald und 6,5 ha Reben. 2022 sind es 16 Landwirtschaftsbetriebe mit total 282 ha Nutzfläche. 1985 zählte Truttikon 23, wovon 19 Betriebe mit hauptberuflichen Landwirten, 1975 waren es noch 31 Landwirtschaftsbetriebe. In der Zwischenzeit haben die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und Rahmenbedingungen dazu geführt, dass nur noch 15 hauptberufliche Landwirte existieren. Einige Gewerbebetriebe leisten einen kleinen Beitrag zur Erwerbsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde (Total 55 Beschäftigte).

Verkehrsverbindungen

Es verkehrt stündlich ein Bus zum Bahnhof Ossingen.

Bildung

Die Schüler:innen von der 1. bis zur 6. Klasse besuchen das Schulhaus in Truttikon. Kindergarten und Sekundarschule befinden sich in Ossingen. Die Kinder gelangen per Schulbus, bzw. mit dem Fahrrad nach Ossingen. Quelle:

www.truttikon.ch

Entfernungen:

Primarschule:	500 m
Kindergarten in Ossingen:	2100 m
Sekundarschule in Ossingen:	2100 m
Einkaufen (Wyland Beck):	250 m
Einkaufen Ossingen (Volg) :	2300 m
Postautohaltestelle:	100 m
Arzt in Ossingen:	1700 m

Anschlüsse:

Autobahn A4 Kleinandelfingen	6.7 km
Winterthur:	22 min
Schaffhausen:	17 min
Flughafen Zürich-Kloten:	30 min
Zürich:	38 min

Fahrzeit mit ÖV ab Bhf Ossingen nach:

· Winterthur HB:	40 min
· Schaffhausen:	45 min
· Flughafen:	56 min
· Zürich HB:	1 h 15 min

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	107 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	14 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Kataster 757 (wird abparzelliert)
- Wohnfläche genehmigte Pläne XXX m²
- Baujahr 1820
- gut besonntes Grundstück
- Weitblick in die Berge

Bauweise / Ausbau

- Massivbau/Riegelbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung

Raumprogramm Vorprojekt

Erdgeschoss

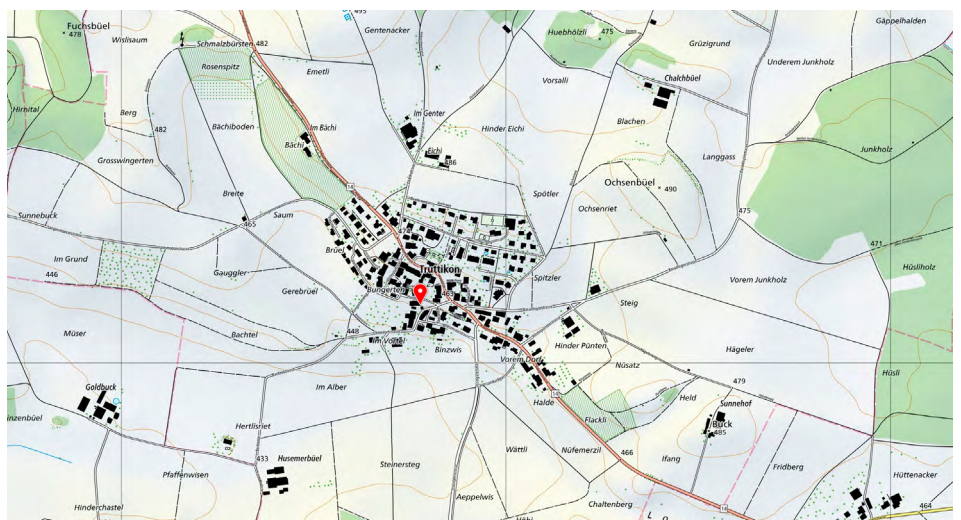
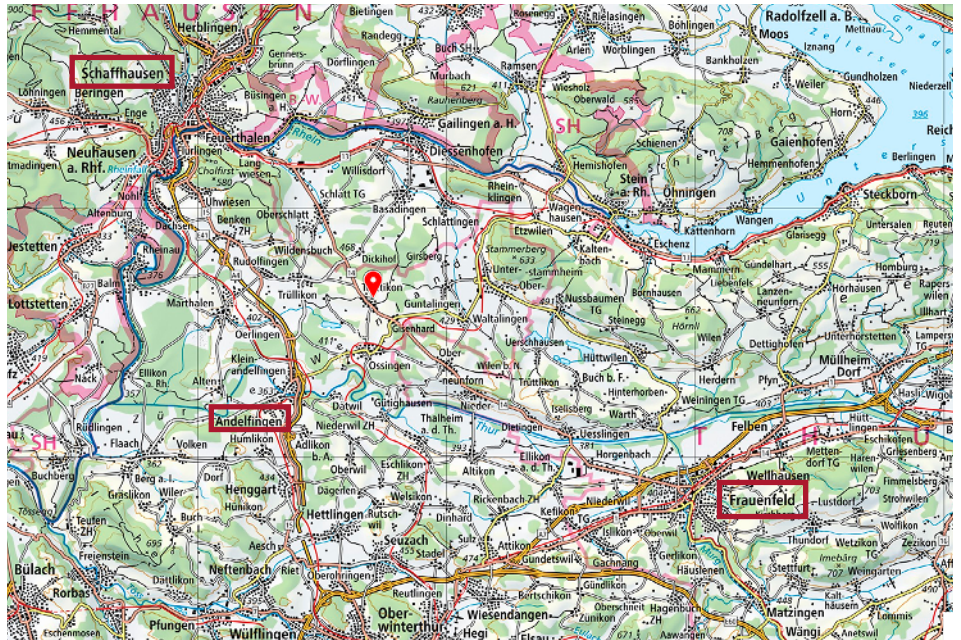
- Entrée
- Küche
- Wohnzimmer
- Bad

Obergeschoss

- Treppenaufgang
- Aufenthaltsraum
- 2 Zimmer
- WC

Dachgeschoss

- Treppenaufgang
- 1 Zimmer
- Abstellraum

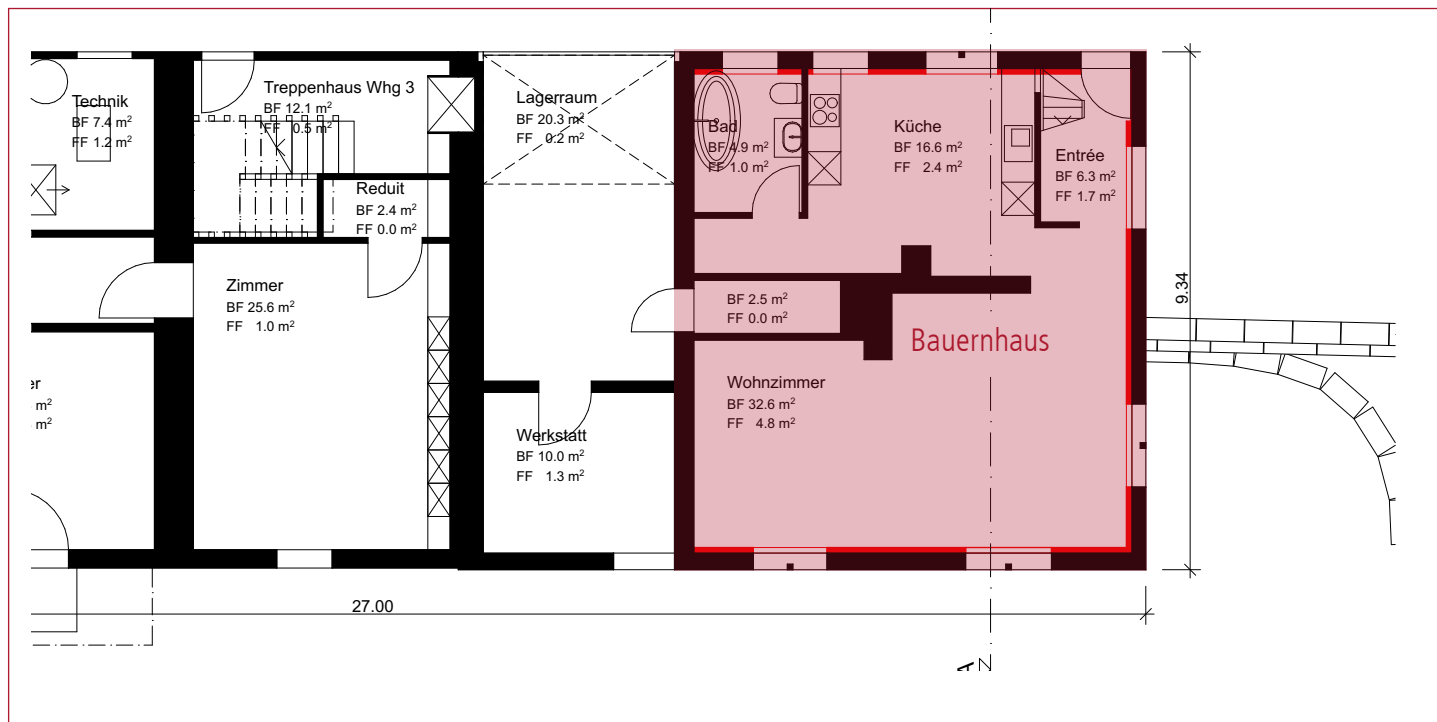


Das Bauernhaus ist entkernt. Ein bewilligtes Ausbauprojekt liegt vor. Materialisierung und Raumgestaltung sind nicht definiert.

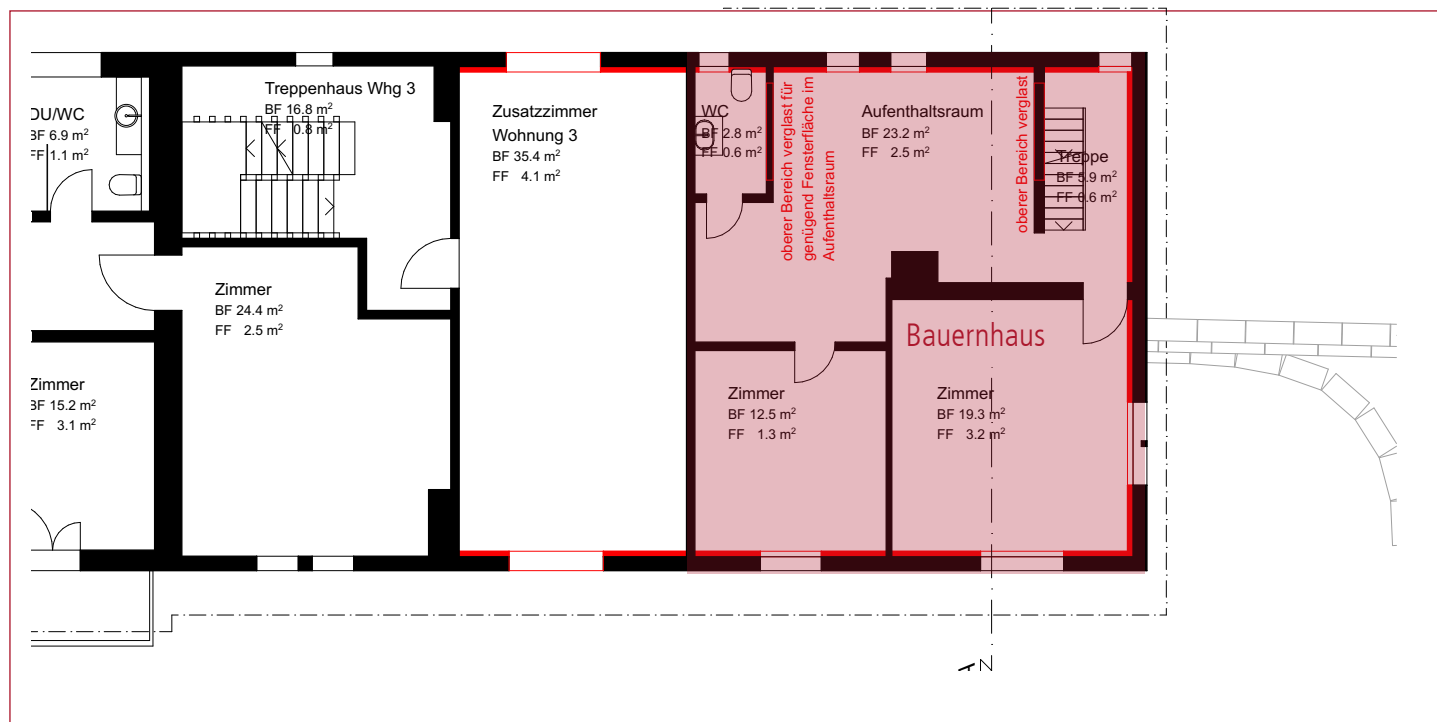
Das gesamte Gebäude ist im kommunalen Inventar der potenziell schutzwürdigen Natur- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde Truttikon aufgeführt. Ein Schutzvertrag wurde bereits abgeschlossen (dat. 26.10.2022). Das Umbauprojekt nimmt auf die im Schutzvertrag aufgeführten denkmalpflegerischen Bestimmungen (Raumgliederung, Balkenlage und äussere Fassade) Rücksicht. Der Beschluss und der Schutzvertrag liegen vor und können eingesehen werden.



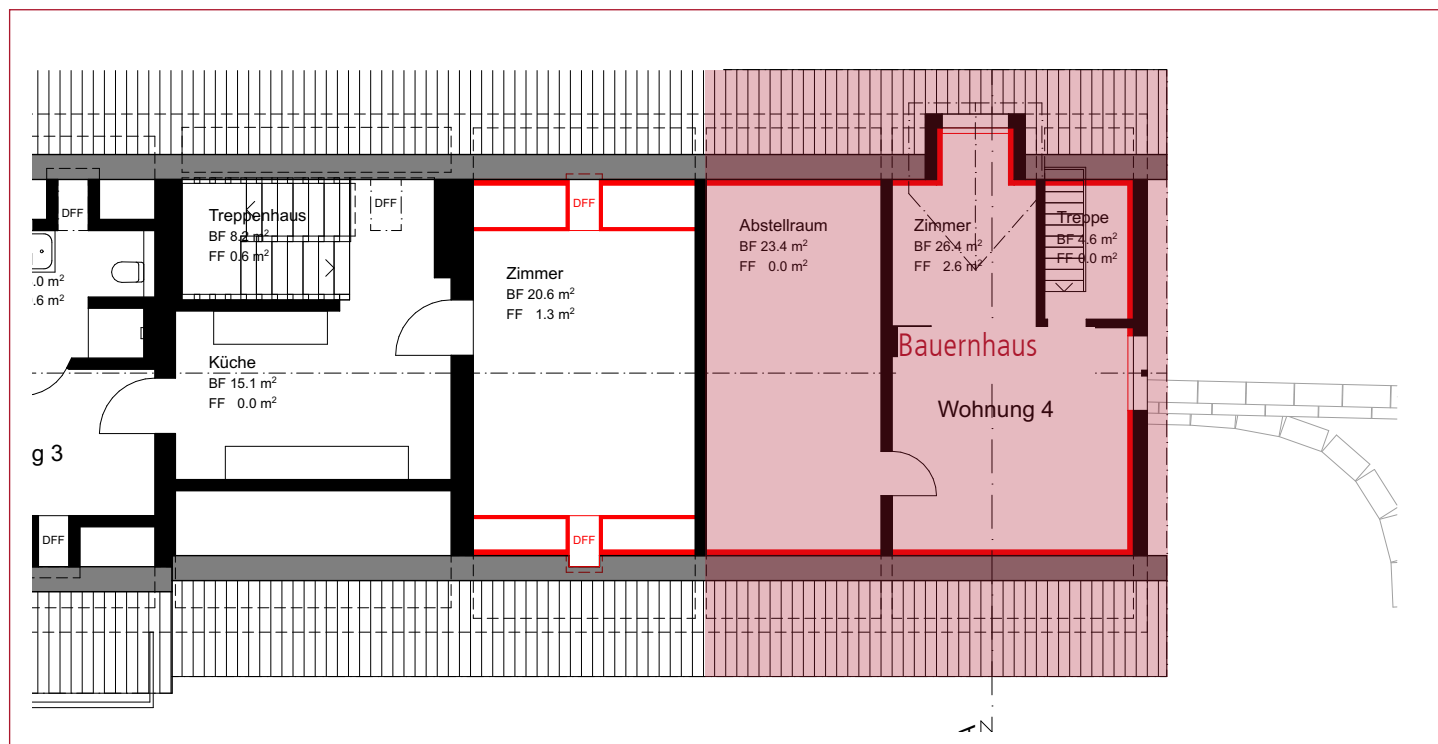
Baueingabepläne 2024: Grundriss EG



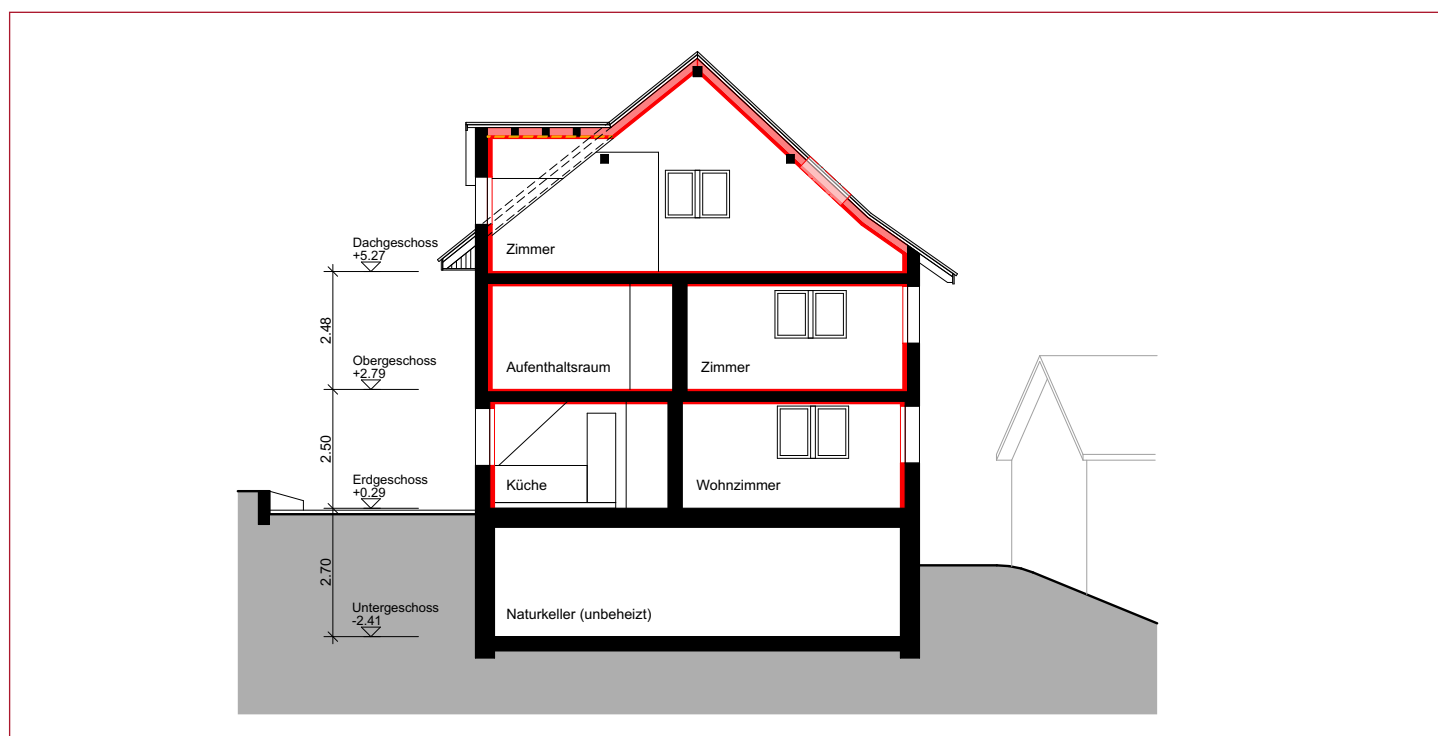
Baueingabepläne 2024: Grundriss OG



Baueingabepläne 2024: Grundriss DG



Baueingabepläne 2024: Querschnitt A



Impressionen



Lageplan

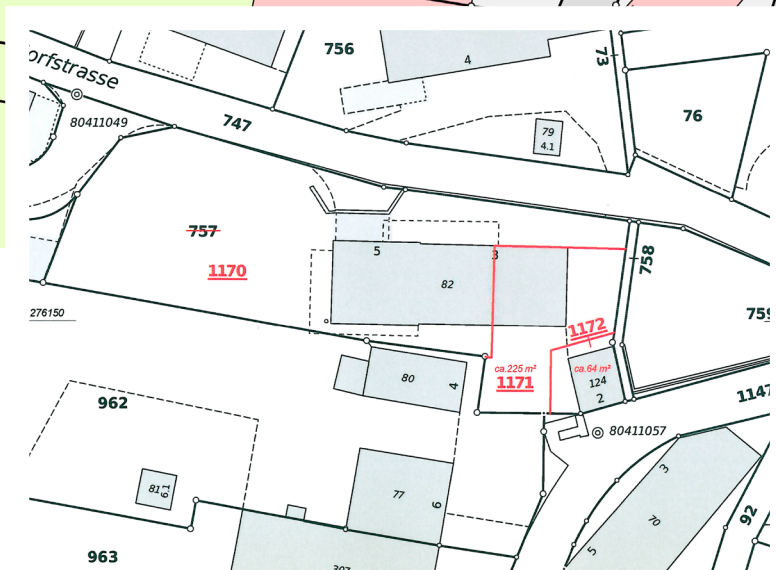
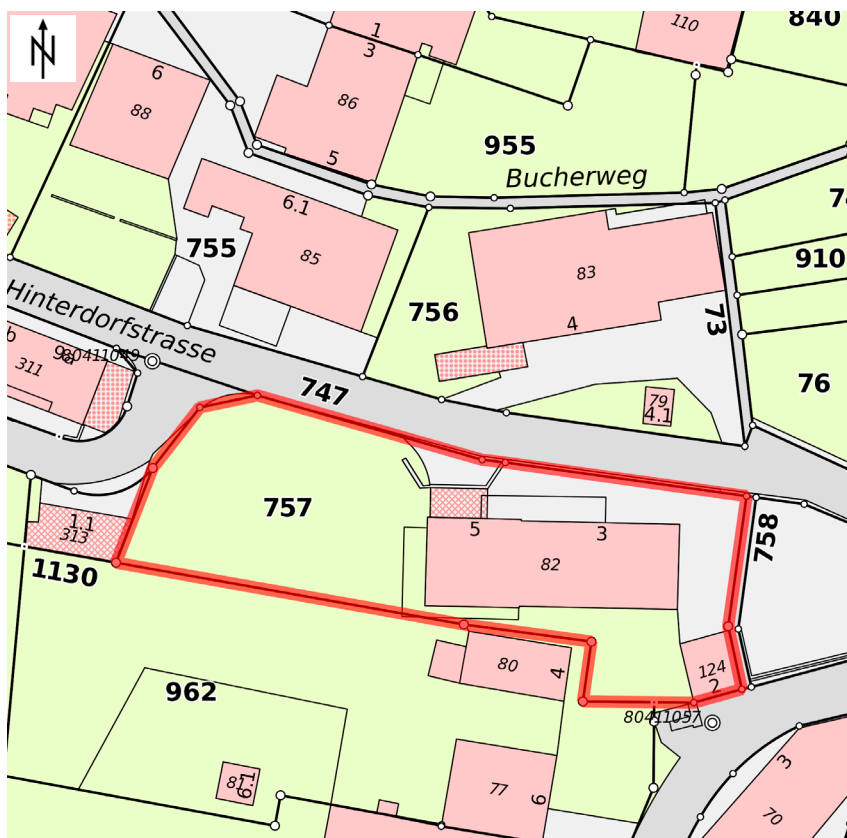
Eine Abparzellierung der Parzelle 757 in drei Parzellen (Hinterdorfstrasse 2, 3 bzw. 5) ist in Bearbeitung.



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



Mutationsgesuch

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 5-Zimmer Bauernhaus
einseitig angebaut

Adresse: Hinterdorfstrasse 3
8467 Truttikon

Vor Abparzellierung

Kataster-Nr: 757
Grundstück: 1275 m²
Baujahr Bauernhaus: 1820
GV-Neuwert: CHF 490'000.00

Grundstück voraussichtlich 250 m²

Eine Abparzellierung der Parzelle 757 in drei
Parzellen (Hinterdorfstrasse 2, 3 bzw. 5) ist in
Bearbeitung.

Raumaufteilung / Flächen gem. Baueingabe

Erdgeschoss

Entrée: 6.3 m²
Küche: 16.6 m²
Wohnzimmer: 32.6 m²
Bad/WC: 4.9 m²
Zugang zu Werkstatt: 2.5 m²
Werkstatt: 10.0 m²
Lagerraum: 20.3 m²

Obergeschoss

Treppe: 5.9 m²
Zimmer: 19.3 m²
Zimmer: 12.5 m²
Aufenthaltsraum: 23.2 m²
WC: 2.8 m²

Dachgeschoss

Treppe: 4.6 m²
Zimmer: 26.4 m²
Abstellraum: 23.4 m²

Aussenflächen

Sind erst nach der Abparzellierung bekannt.

Total Wohnfläche: 178.5 m²
Nebenflächen: 32.8 m²
Total: 243.0 m²

Verkaufspreis/VB CHF 620'000.00
Objekt Hinterdorfstrasse 3, im Rohbau/Rückbau

Aufgrund der ausstehenden Mutationen sind noch keine Unterlagen von der Gebäudeversicherung und vom Grundbuchamt vorhanden.



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 620'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann AG, 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. 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 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.