

zu verkaufen: charmantes Liebhaberobjekt, einseitig angebaut 6½ Zimmer, viel Holz, viel Wärme, mit Landwirtschaftsparzelle, im alten Dorfkern, bei der Linde 6, 8475 Ossingen

Lebensqualität im Zürcher Weinland

Die Gemeinde Ossingen liegt idyllisch im Zürcher Weinland – eingebettet in sanfte Hügel, weite Felder und gepflegte Rebberge. Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für Ruhe, Natur und ein starkes Gemeinschaftsgefühl, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Historisches Bijou

Mitten im idyllischen Dorfkern von Ossingen steht dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1780 – ein wahres Liebhaberobjekt für Menschen, die Geschichte, Authentizität und Wärme schätzen. Die Liegenschaft wurde behutsam und mit viel Respekt vor der historischen Substanz renoviert. Dabei wurden die wunderschönen alten Riemenböden sowie die

markanten Holzbalken bewusst freigelegt und hervorgehoben. Sie verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren, warmen Charakter und schaffen eine Atmosphäre, wie sie nur echte Altbauten bieten können.

Raumprogramm

Erdgeschoss

- traditionelle Küche mit Original-Holzofen-Herd und Steingut-Waschbecken
- gemütliches Esszimmer mit einem prachtvollen Kachelofen
- Scheune/Werkstatt

Obergeschoss

- vier vielseitig nutzbare Zimmer
- modern ausgestattetes Badezimmer
- helles, grosszügiges Wohnzimmer

Ein Zuhause mit Seele

Durch die sorgfältige Erhaltung des Holzbaus besitzt das Haus eine natürliche Wärme und Ausstrahlung, die man beim Betreten sofort spürt. Dieses Objekt ist kein Neubau von der Stange – es ist ein Stück Dorfgeschichte, das auf neue Bewohner wartet, die seinen Charakter schätzen und weiterleben lassen.

Landwirtschaft im Kleinen leben

Zur Liegenschaft gehört eine Landwirtschaftsparzelle mit einem Gartenhaus. Dieses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Hobbygärtner, Tierhaltung im kleinen Rahmen, Selbstversorgung oder einfach als wertvolle Landreserve.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Ossingen ZH

Ossingen heute

Ossingen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Kantons Zürich. Die Gemeinde liegt vier Kilometer nordöstlich von Kleinandelfingen, Richtung Unterstammheim. Ossingen hat sich zur bevorzugten Wohngemeinde mit umfassender Infrastruktur und beispielhaft geschützter Landschaft an Husermersee und Thur entwickelt. Die weitgehend erhalten gebliebene bäuerliche Bausubstanz aus dem 17. bis 19. Jahrhundert wird in schonender Weise für Wohnzwecke und Gewerbe umgenutzt.

Auch als Gemeinde von mittlerer Grösse und Einwohnerzahl (1700) hat Ossingen viel zu bieten. Umgeben von Naherholungsgebieten, wie dem Husermersee, der Thur oder den Rebbergen, aber doch in Reichweite der Städte.

Ossingen ist optimal gelegen und verfügt über eine bestens ausgebaute Infrastruktur. In gut 15 Minuten erreicht man die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich. Ausserdem finden sich Schulen, Ärzte, Gewerbeflächen, eine Vielzahl Vereine, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder Übernachtungsmöglichkeiten direkt im Dorf. Somit bieten wir den idealen Standort für Gewerbetreibende, Berufstätige sowie Familien.

Kultur

Eines der Hauptanliegen des Gemeindevereins Ossingen ist es, Kultur ins Dorf zu bringen. Dazu gehören die diversen Angebote wie Kabarett, Irish Music oder Volksmusik aus aller Welt in unserem gemütlichen Kulturlokal Herminenkeller. Hinzu kommen der jährliche Banumgang, das Kerzenziehen, die Adventfenster und die Freilichtaufführung des Theaters Kanton Zürich in der unvergleichlichen Atmosphäre in Hausen. Nicht zu vergessen sind natürlich der Samichlaus und Schmutzli aus dem tiefen Ossinger Wald. Quelle: www.ossingen.ch

Arbeiten in Ossingen

Trotz seiner überschaubaren Grösse verfügt Ossingen über eine lebendige lokale Wirtschaft mit Betrieben aus Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistung. Viele Einwohner pendeln zur Arbeit in die umliegenden Städte, nutzen aber die ruhige Wohnlage und die naturnahe Umgebung als Ausgleich. Auch vor Ort gibt es Beschäftigungsmöglichkeiten in kleinen Gewerbebetrieben und im landwirtschaftlichen Bereich.

Bildung

Die Kinder aus Ossingen besuchen den Kindergarten, die Primarschule sowie die Sekundarschule im eigenen Dorf.

www.ossingen.ch

Entfernungen

Kindergarten/Primarschule:	550 m
Sekundarschule Ossingen:	750 m
Ärztelhaus:	500 m
Tennisplatz Ossingen:	300 m
Einkaufen Ossingen:	170 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	3.3 km

Anschlüsse:

Bahnhof Ossingen:	450 m
Fahrzeit mit der Bahn nach:	
· Andelfingen:	10 min
· Winterthur HB:	37 min
· Schaffhausen:	35 min

Autobahn-Anschluss A4:

· Winterthur:	15 km
· Schaffhausen:	18 km
· Flughafen:	30 km
· Zürich:	40 km

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	113 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	14 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

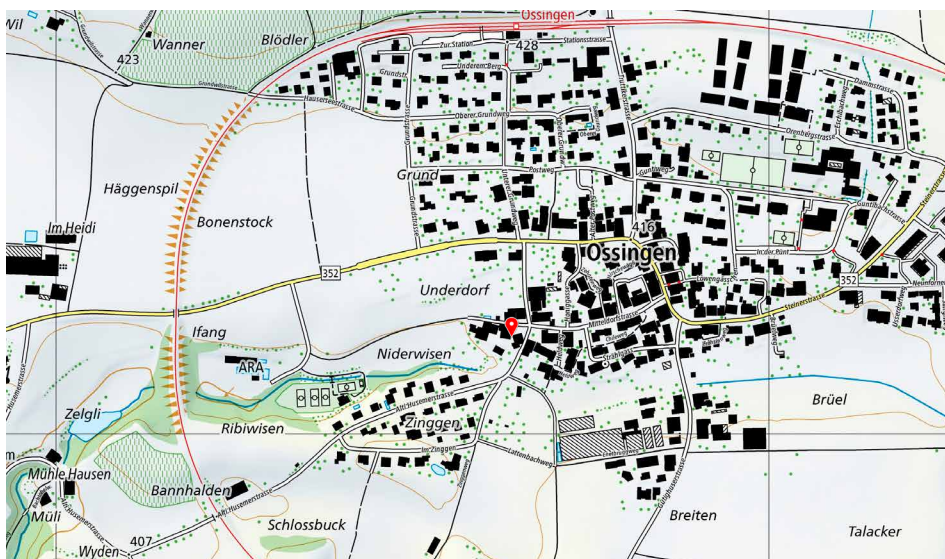
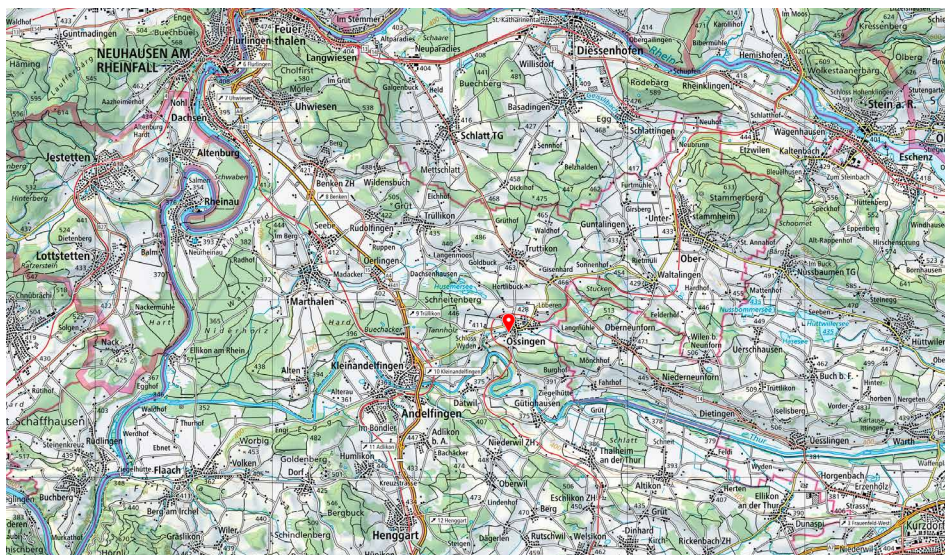
- Kernzone 1
- Grundstücksfläche 400 m²
- Gebäudefläche 163 m²
- Wohnfläche 143 m²
- Nutzfläche 194 m²
- Gartenanlage 122 m²
- Baujahr 1780
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Falzziegel
- Heizung: Luft-Wasser Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Original-Holz, Holz-Holz, Kunststoff im EG
- Sonnenschutz: Festerläden Holz

Erdgeschoss

- Eingang/Flur
- Esszimmer
 - Kachelofen
 - Boden: Eichenparkett
 - Holztafer (Wand und Decke)
- Küche
 - Holz-Herd
 - Steingut-Waschbecken
 - Backofen
 - Glaskeramikherd
 - Dampfzug
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank
- Gäste-WC
- Treppenaufgang zum Obergeschoss
- Waschküche
- Technik
 - Ausgang zum Garten
- Lager 2
- Werkstatt
- Lager 1(Scheune)
 - Ausgang zum Hausvorplatz



Grundstück, Gebäude und Lage

Obergeschoss

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Bad
 - Badewanne
 - WC
- Lavabo
- Dusche
- Holzboden
- Riegelwand
- Bollensteinwand
- Wohnen
 - Parkett Bergahorn
 - Sichtbalken
 - Fensterfläche mit Riegelvorbau
 - Lager
- Aussenaufgang

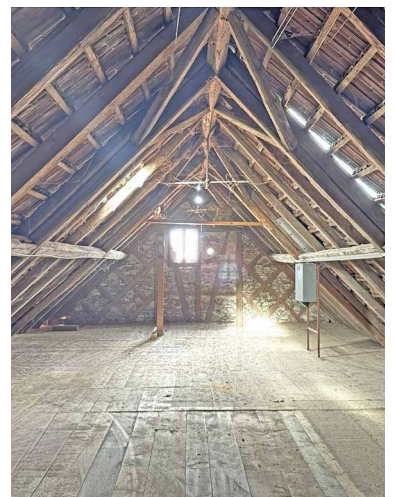
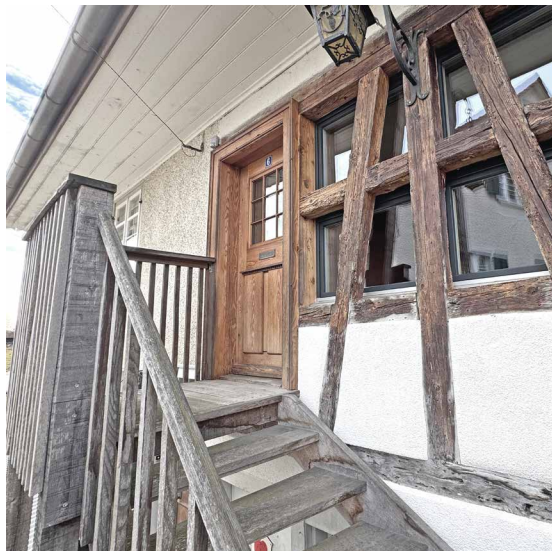


Dachgeschoss

- nicht ausgebaut
- nicht isoliert

Untergeschoss

- teilunterkellert mit Aussenabgang



Ausbaumöglichkeiten

In den drei Wohngeschossen können autonome Wohneinheiten realisiert werden. Erschliessungen wie Wasser, Abwasser und Strom sind in allen Etagen vorhanden.

Grundriss Erdgeschoss



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

Grundriss Obergeschoss



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

Fassaden

Ostfassade

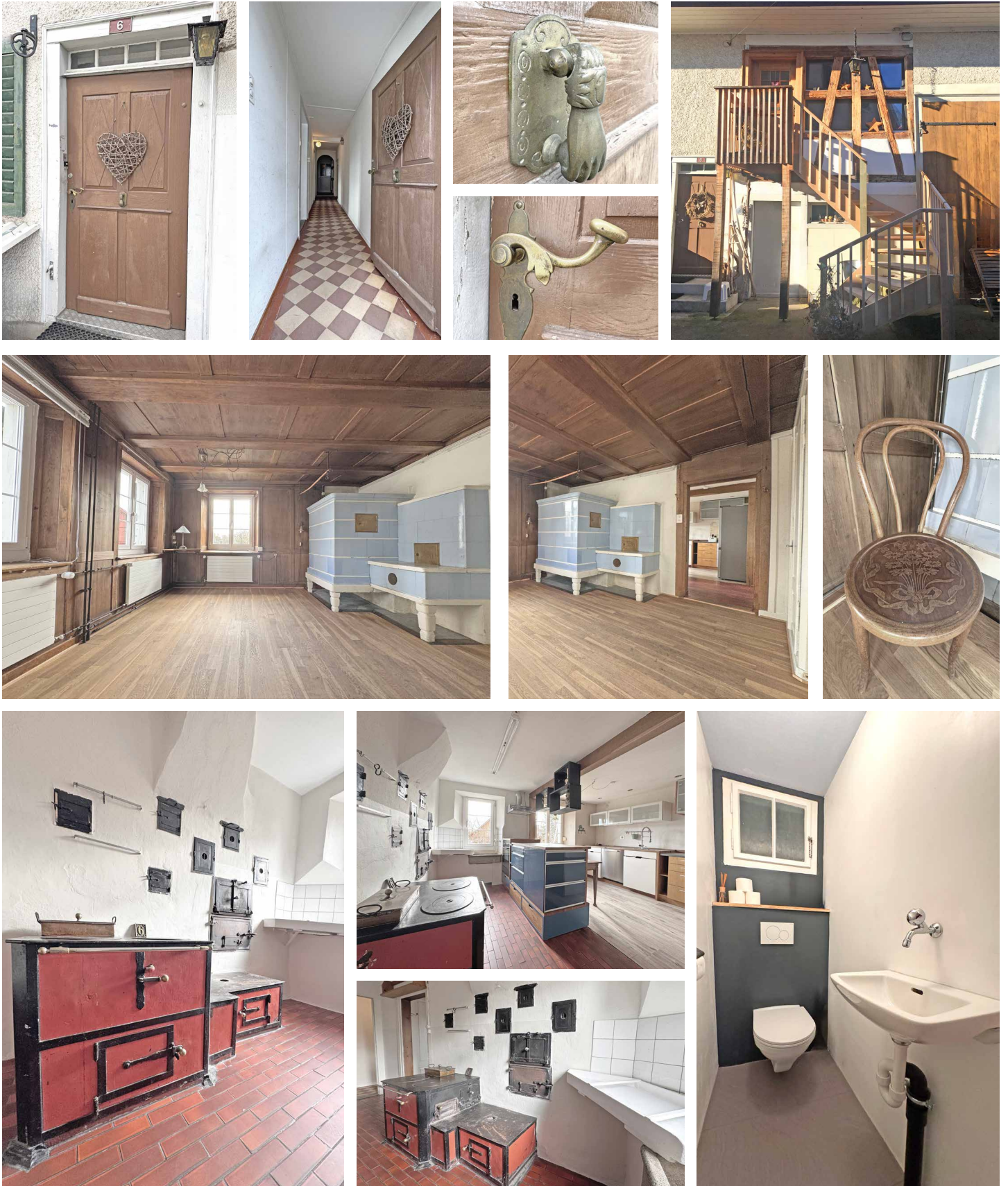


Südfassade

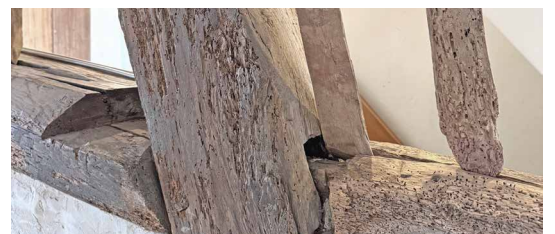


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Impressionen



Impressionen



Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Ossingen	459	CH532277357362	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a					
			05.01.2023		Bestandesänderung	
	4	00				Kataster 2790, Plan 41, Underdorf Gesamtfläche
	1	63				Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 03700246, Bei der Linde 6
	1	63				Bodenbedeckung Gebäude
	1	15				befestigte Fläche
	1	22				Gartenanlage

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG. Weiteres: nicht öffentlich	23.01.2012		10 CH5738-0000-0004-83567		

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Ossingen	459	CH532277357362	

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 991, Kataster 3158, EGRID CH34352277664, Ossingen	14.07.1937		18 CH5738-0000-0004-97370	
Recht	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht für Abwasser, mit Unterhaltspflicht zulasten Blatt 991, Kataster 3158, EGRID CH34352277664, Ossingen	30.09.1937		31 CH5738-0000-0004-97471	1

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Gebäudeversicherung Wohnhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr. 113'484
Gemeinde/Quartier Ossingen
Grundstück-Nr. 037.2790

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **1'021'658**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Ossingen	037-00246	Bei der Linde 6 8475 Ossingen 2032, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 17.03.2022 Schatzgrund: Umbau	1'025	85'854	1'021'658

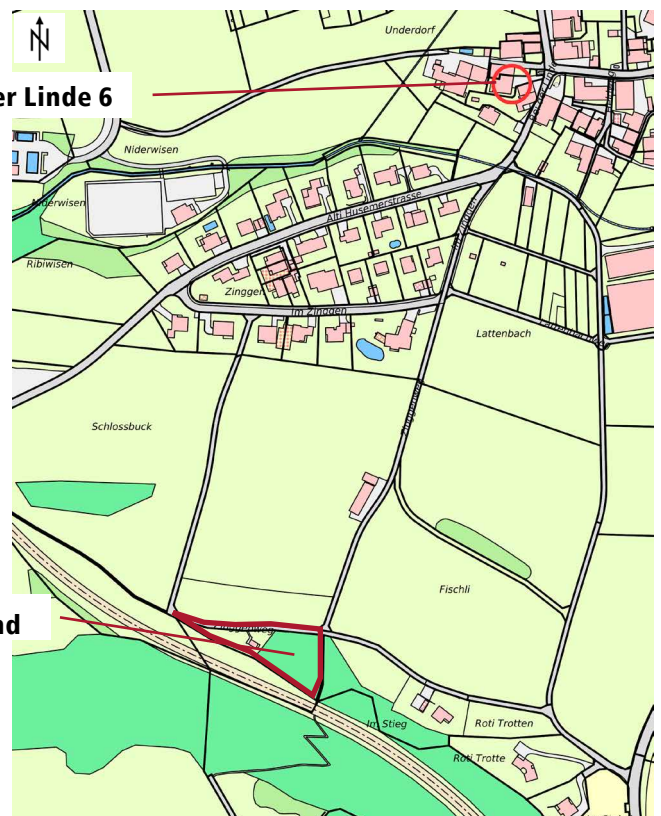
Lageplan Landwirtschaftsfläche mit Gartenhaus

Wichtigste Merkmale

- Grundstückfläche 2193 m²
- Gebäudefläche 23 m²
- Gartenanlage 633 m²
- geschlossene Waldfläche 1523m²
- Feuerstelle
- gedeckter Sitzplatz auf Stelzen (Adlerhorst)
- kein Strom
- Wasseranschluss vorhanden
- nicht an Kanalisation angeschlossen, Abwasser mit Pumpschacht
- bewilligte Erweiterung der Nutzfläche 8 m² = + 30 %

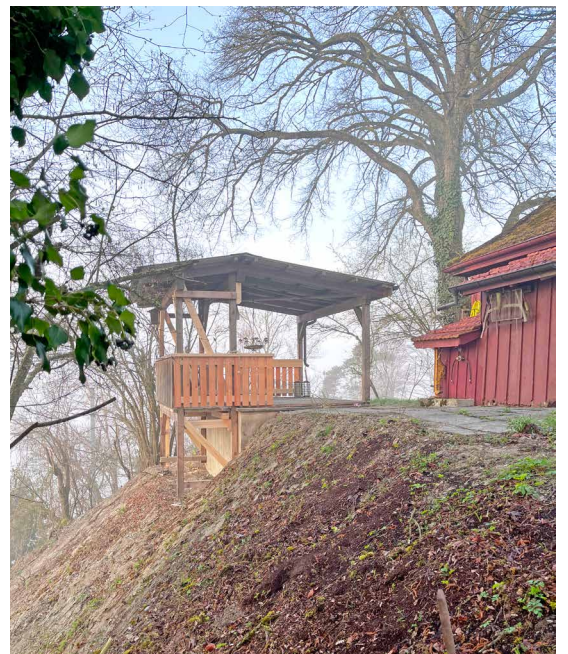


Liegenschaft bei der Linde 6



Landwirtschaftsland

Impressionen Landwirtschaftsparzelle



Grundbuchauszug Landwirtschaftsparzelle

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Ossingen	219	CH557722773583	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a					
		Kataster 1223, Plan 74, Zinggen				
	21	93 Gesamtfläche				
		23 Gebäude				
		23 Gebäude Wohnen, Nr. 03700239				
		23 Bodenbedeckung				
		14 Gebäude				
	6	33 befestigte Fläche				
	15	33 Gartenanlage				
		23 geschlossener Wald				

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung			CH5738-0000-0004-48770	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Flurgenossenschaft Ossingen	12.08.1957	31	CH5738-0000-0004-48871	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Ossingen	219	CH557722773583	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Dem BGGB nicht unterstellt	01.07.2010	69	CH5738-0000-0004-77469	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Pflanzungsbeschränkung zugunsten Blatt 809, Kataster 1224, EGRID CH567722357786, Ossingen	29.05.1946	25	CH5738-0000-0005-83568	
Recht	Grunddienstbarkeit Anschlussrecht an private Wasserleitung zulasten Blatt 264, Kataster 1226, EGRID CH673577772254, Ossingen	17.09.1960	62	CH5738-0000-0005-89069	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Gebäudeversicherung Gartenhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 113'323
Gemeinde/Quartier Ossingen
Grundstück-Nr. 037.1223

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

81'268

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Ossingen	037-00239	Im Zinggen 8475 Ossingen 2003, Ferienhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1966 Schätzung vom 05.07.2011 Schätzgrund: Revision	64	6'829	81'268

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Bauernhaus

Adresse: Bei der Linde 6
8475 Ossingen

Wohnhaus

Kataster-Nr.: 2790
Grundstück: 400 m²
Gartenanlage: 122 m²
Baujahr: 1780

Vers.-Nr.: 037-00246
Kubatur GV: 1'025 m³
GV-Neuwert CHF: 1'021'658

Landwirtschaftsland mit Gartenhaus

Kataster-Nr.: 1223
Grundstück: 2193 m²
Gebäude: 23 m²
geschlossener Wald: 1523 m²
Vers.Nr. Schopf: 037-00239
Kubatur: 64 m³
GV-Neuwert CHF: 81'268

Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss:

Eingang/Flur: 6.40 m²
Essen: 18.50 m²
Küche: 22.40 m²
Gäste-WC: 3.40 m²
Waschküche: 10.40 m²
Technik: 15.00 m²
Lager 2: 10.00 m²
Werkstatt: 20.00 m²
Lager 1: 27.00 m²

Obergeschoss:

Flur: 13.10 m²
Zimmer 1: 12.30 m²
Zimmer 2: 12.00 m²
Zimmer 3: 11.60 m²
Zimmer 4: 16.50 m²
Wohnen: 36.50 m²
Bad/WC: 9.00 m²
Lager 3: 27.00 m²

Total Wohnfläche:

161.70 m²

Nebenflächen: 109.40 m²

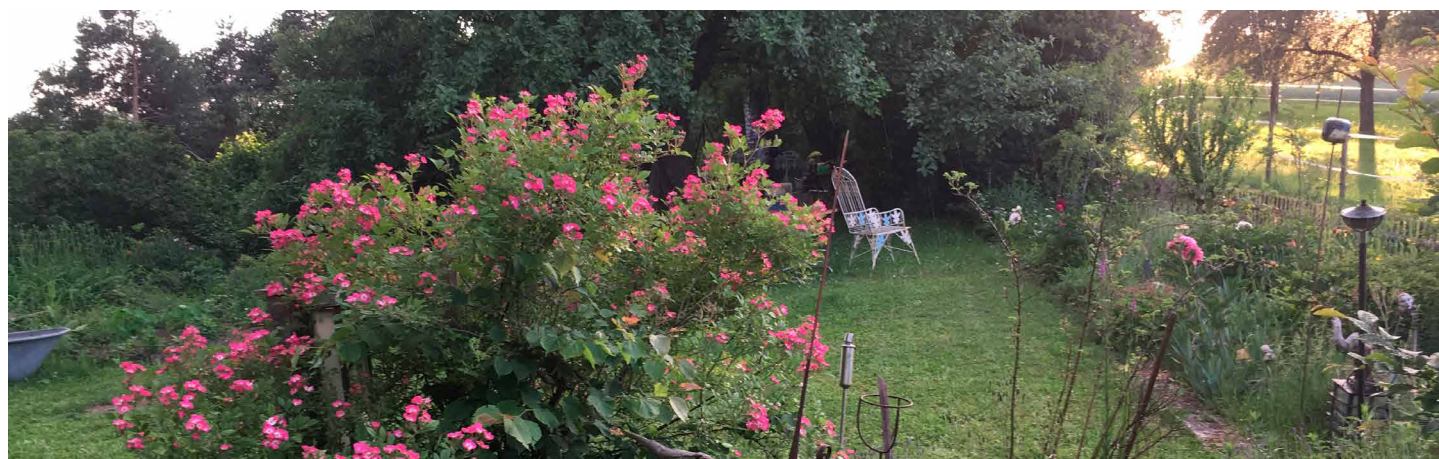


Total Nutzfläche: 271.10 m²

Wohnhaus CHF: 1'100'000.00

Landwirtschaftsparzelle CHF: 265'000.00

Verkaufspreis CHF: 1'365'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'365'000.00 (Wohnhaus und Landwirtschaftsparzelle mit Gartenhaus)

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, 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.