

# zu verkaufen: freistehendes Einfamilienhaus mit viel Privatsphäre 6½ Zimmer, ruhiges, kinderfreundliches Wohnquartier an der Hirstigstrasse 9 in 8451 Kleinandelfingen

## Wohnen im Weinland

Kleinandelfingen bietet alles, was das Herz begehr: Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Migros, Denner und eine Drogerie direkt vor der Haustür, dazu Schulen, Ärzte, Coiffeure, Restaurants und ein Fitnesscenter – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Dieses grosszügige 6½-Zimmer-Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen, kinderfreundlichen Quartier am Ende einer Sackgasse – perfekt für Familien, die Privatsphäre und Sicherheit schätzen. Umgeben von der idyllischen Landschaft des Zürcher Weinlandes geniessen Sie hier ländliche Ruhe und Natur pur, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

## Wohnprogramm

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladendes Entrée, das direkt in den großzügigen und offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich führt – der zentrale Treffpunkt des Hauses mit viel Tageslicht und Zugang zum gedeckten Sitzplatz im Garten. Ein Zimmer/Büro sowie eine Nasszelle mit WC/Dusche befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Über die markante Wendeltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss.

Diese Wohnebene beherbergt drei helle Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein helles Badezimmer sorgt hier für Komfort im Alltag. Die Galerie öffnet den Blick ins Wohngeschoss.

Der Keller ist ein wahres Raumwunder. Hier befinden sich der Technikraum, der Weinkeller sowie zwei Räume, die als Stauraum genutzt werden können. Im Luftschutzkeller wurde ein Heimkino eingerichtet. Der Fitness/Wellnessbereich mit einem Luftsprudelbad und einer Dusche ist beheizt.

Dieses Haus verbindet Lifestyle, Komfort und Funktionalität und hebt das Objekt deutlich von vergleichbaren Immobilien ab.

Diese einmalige Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen. Rufen Sie uns an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Kleinandelfingen ZH

## Kleinandelfingen

Die drei Dörfer Alten, Kleinandelfingen und Oerlingen bilden zusammen die politische Gemeinde Kleinandelfingen. Der ländliche Charakter mit den nahegelegenen Natur- und Erholungsräumen bietet eine attraktive Wohnqualität. Eine Vielfalt an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sorgt dafür, dass der tägliche Bedarf im Dorf besorgt werden kann.

Kleinandelfingen liegt an der Hauptverkehrsachse Winterthur – Schaffhausen. Mit direktem Anschluss an die Autobahn sowie den guten S-Bahn- und Postautoverbindungen in die Region und Städte, ist Kleinandelfingen verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Aber auch verschiedene Vereine, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote fördern das gemeinschaftliche Zusammenwirken in der Gemeinde.

## Region

Links und rechts am Unterlauf der Thur gelegen, bilden die beiden Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen das schmucke Siedlungszentrum des Zürcher Weinlandes. Historische Siedlungsspuren deuten darauf hin, dass diese Region schon früh als Wohnlage von Bedeutung war. Die Siedlung Andelfingen, an beiden Thurufern gelegen, geht wahrscheinlich auf den Hof des alemannischen Sippenoberhaupes «Andolf» zurück. Die Gemeindegrenze von Kleinandelfingen umfasst drei Ortsteile, welche sich unterschiedlich entwickelt haben: Kleinandelfingen, Alten und Oerlingen.

## Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen. Per 1. Januar 2023 haben sich dann die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Seit Beginn des Schuljahres 2025/26 werden nun alle Schülerinnen und Schüler an den Standorten Andelfingen und Kleinandelfingen unterrichtet.

Die Sekundarschule Andelfingen liegt am Ufer der Thur. Rund 300 Schülerinnen und Schüler aus den Dörfern Adlikon, Alten, Dätil, Gütighausen, Henggart, Humlikon, Niederwil, Oerlingen und Thalheim werden von rund 40 Lehrpersonen in drei Niveaus (A, B und C) unterrichtet.

## Freizeit

Auf einer Wanderung entlang dem Thurpfad zwischen Andelfingen, Altener Brücke und Kleinandelfingen erfahren Sie viel Interessantes über den Fluss und seine Geschichte. Dreizehn Infotafeln geben Auskunft über die Thurverbauungen in alter und neuer Zeit, die Thurlandschaft sowie spezielle Pflanzen und Tiere.

Der Grillenpark, zwischen Gass und Riethaldenweg in Kleinandelfingen, bietet Ruhe und Erholung in lauschiger Umgebung. Spielgeräte für die Kleinen, Feuerstelle für die Grossen, Rasen für die Sportlichen. Frei zugänglich und immer einen Aufenthalt wert.  
[www.kleinandelfingen.ch](http://www.kleinandelfingen.ch)

## Entfernungen:

Einkaufen Fussweg (Migros/Coop):	100 m
Einkaufen Fussweg (Denner):	80 m
Bäckerei:	500 m
Arzt:	700 m
Tierarzt:	400 m
Kindergarten Kleinandelfingen:	500 m
Primarschule Kleinandelfingen:	800 m
Primarschule Andelfingen:	1300 m
Oberstufenschule Andelfingen:	1500 m
Spielplatz Grille:	350 m
Schwimmbad Andelfingen:	1400 m

## Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4:	700 m
Bushaltestelle:	500 m
Bahnhof Andelfingen:	1500 m
Fahrzeit mit der Bahn nach:	
Winterthur HB:	ca. 12 min
Schaffhausen:	ca. 16 min
Flughafen:	ca. 30 min
Zürich HB:	ca. 45 min

## Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	116 %
Ref. Kirche:	12 %
Röm. Kath. Kirche:	14 %



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtigste Merkmale

- Kernzone B
- Grundstückfläche 586 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 200 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 296 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1992
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage
- viel Privatsphäre

## Bauweise / Ausbau

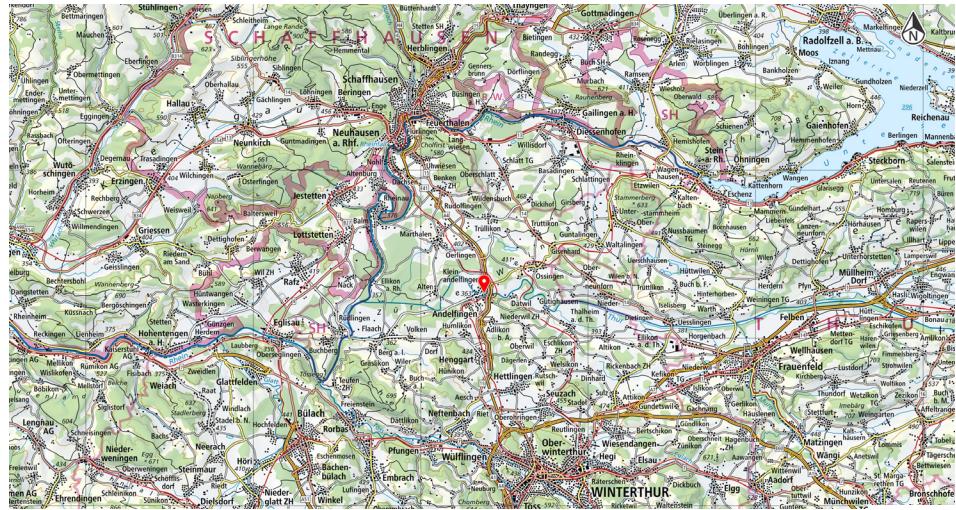
- Doppelschalensmauerwerk
- Fassade verputzt, Aussenisolation
- Satteldach, Tonziegel
- Heizung: Luft-Wasser Wärmepumpe
- Boiler: proprietäre Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Holz/Holz
- Sonnenschutz: Rollladen

## Erdgeschoss

- Eingang
- Wohnen/Essen
  - Bodenbelag: Keramikplatten
  - Cheminée (Umluft aktiv)
  - grosse Fensterflächen
  - Ausgang zum gedeckten Sitzplatz
- Küche (2019)
  - Fronten (Klavierlack)
  - Arbeitsfläche (massiver, einteiliger Naturstein)
  - Kochinsel mit Induktionsherd
  - Dampfabzug (Berbel)
  - Backofen (Miele)
  - Dampfgarer (Miele)
  - Geschirrspülmaschine
  - Kühlschrank mit Gefrierfach (Miele)
- DU/WC
- Zimmer/Büro
- Wendeltreppe

## Obergeschoss

- Galerie
- 2 Kinderzimmer
- Nasszelle
- Badewanne
- Dusche
- WC
- Doppellavabo mit Unterbau
- Elternschlafzimmer
- Klimaanlage (2023)



# Grundstück, Gebäude und Lage

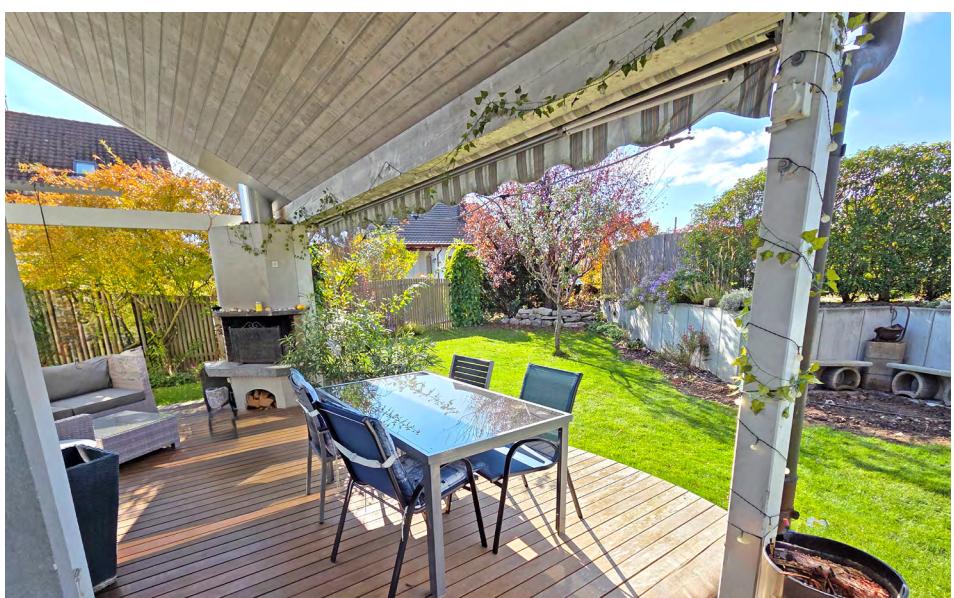
## Untergeschoss

- Vorraum/Wendeltreppe
- 2 Abstellräume
- Technik
- Klima-Weinkeller
- Luftschutzkeller
- Fitness/Wellness beheizt
- Aussenauflgang zum Garten

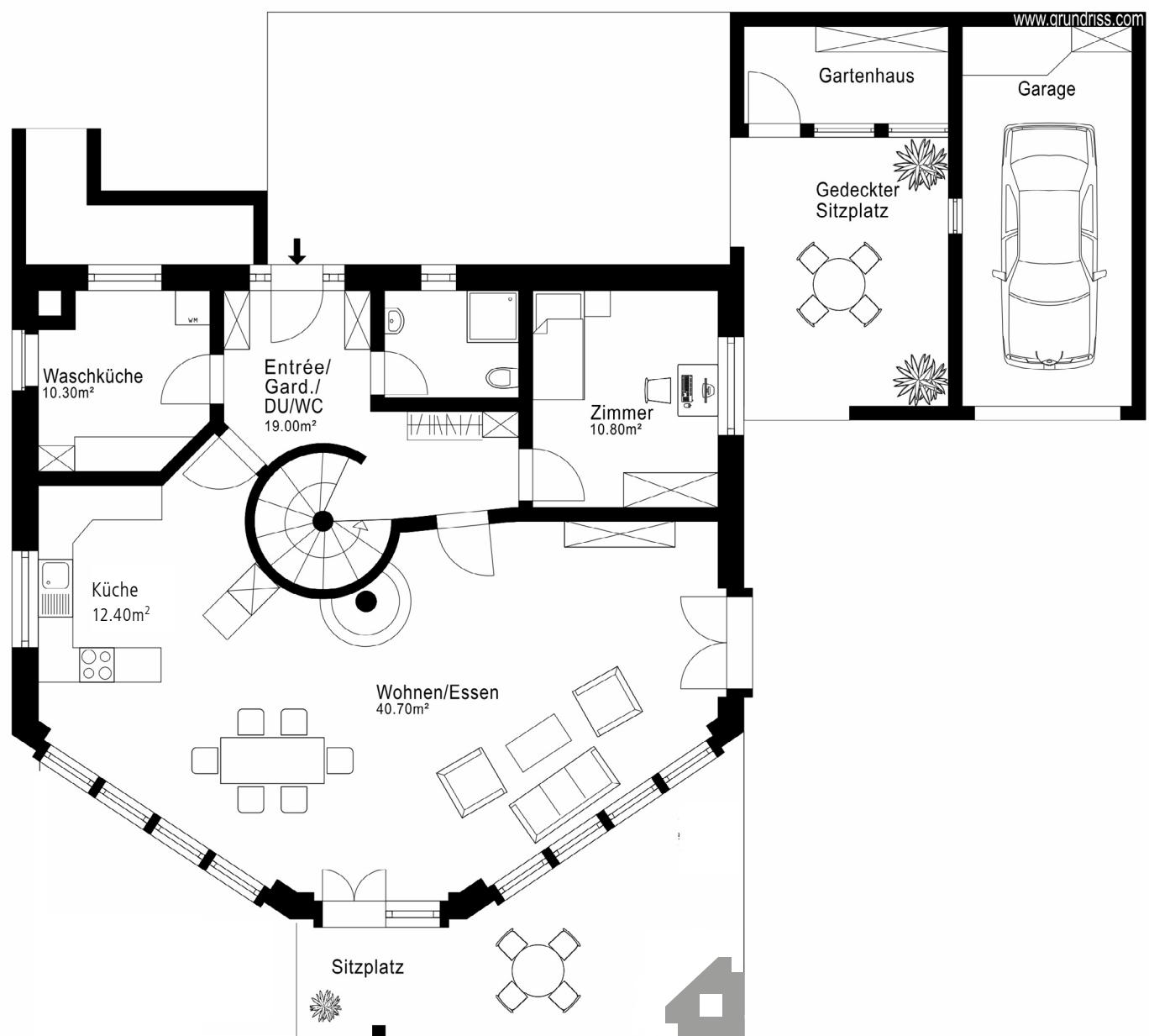


## Garten/Aussenanlage

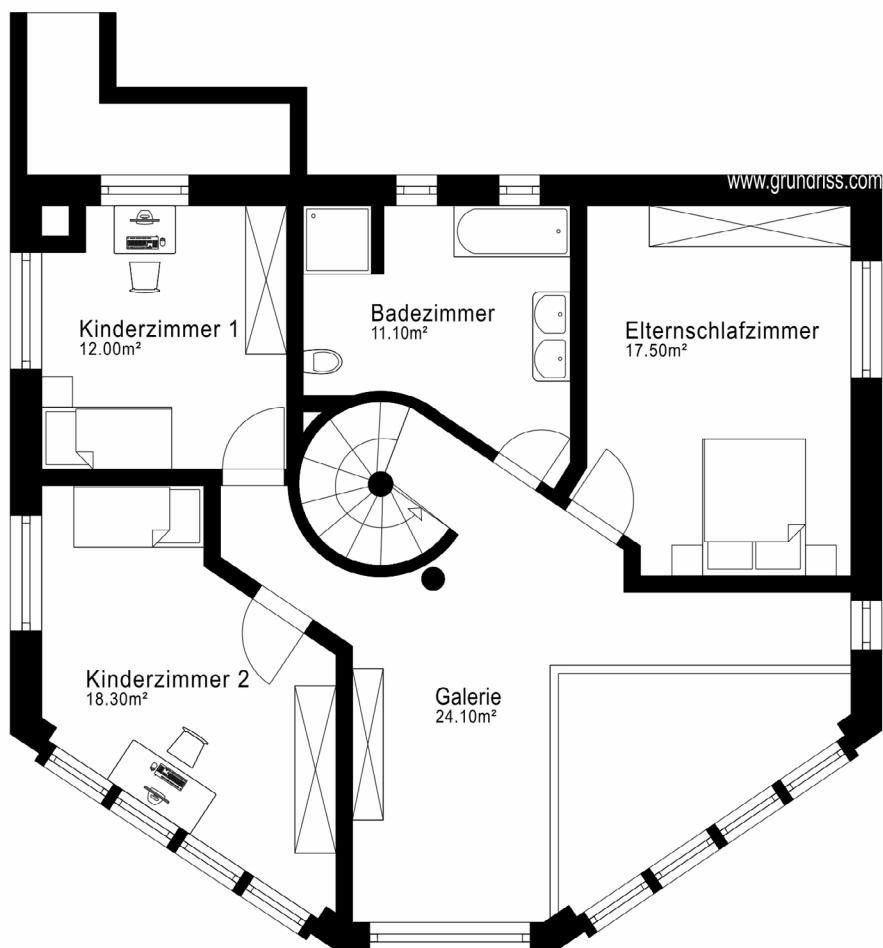
- Gartenpavillon
- Terrasse mit Holzrost
- gepflegte Rasenflächen und Rabatten
- 2 gedeckte Sitzplätze
- Aussencheminée
- Garage
- eAuto-Ladestation



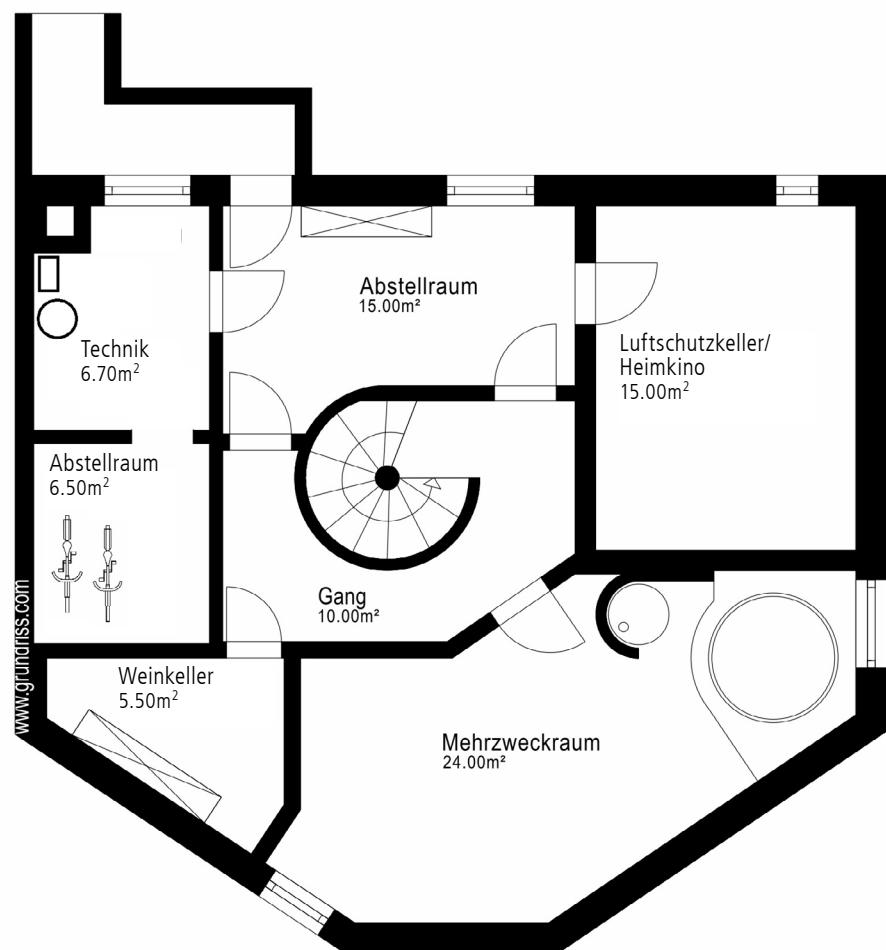
# Grundriss Erdgeschoss



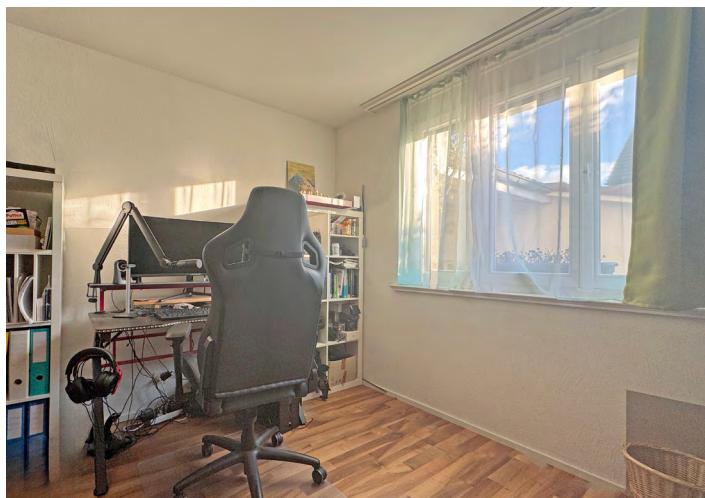
# Grundriss Obergeschoß



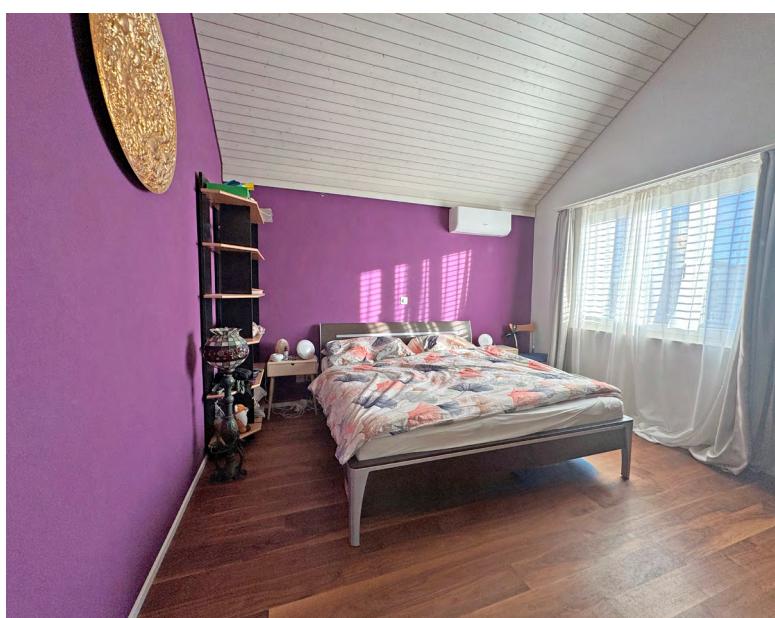
# Grundriss Untergeschoss



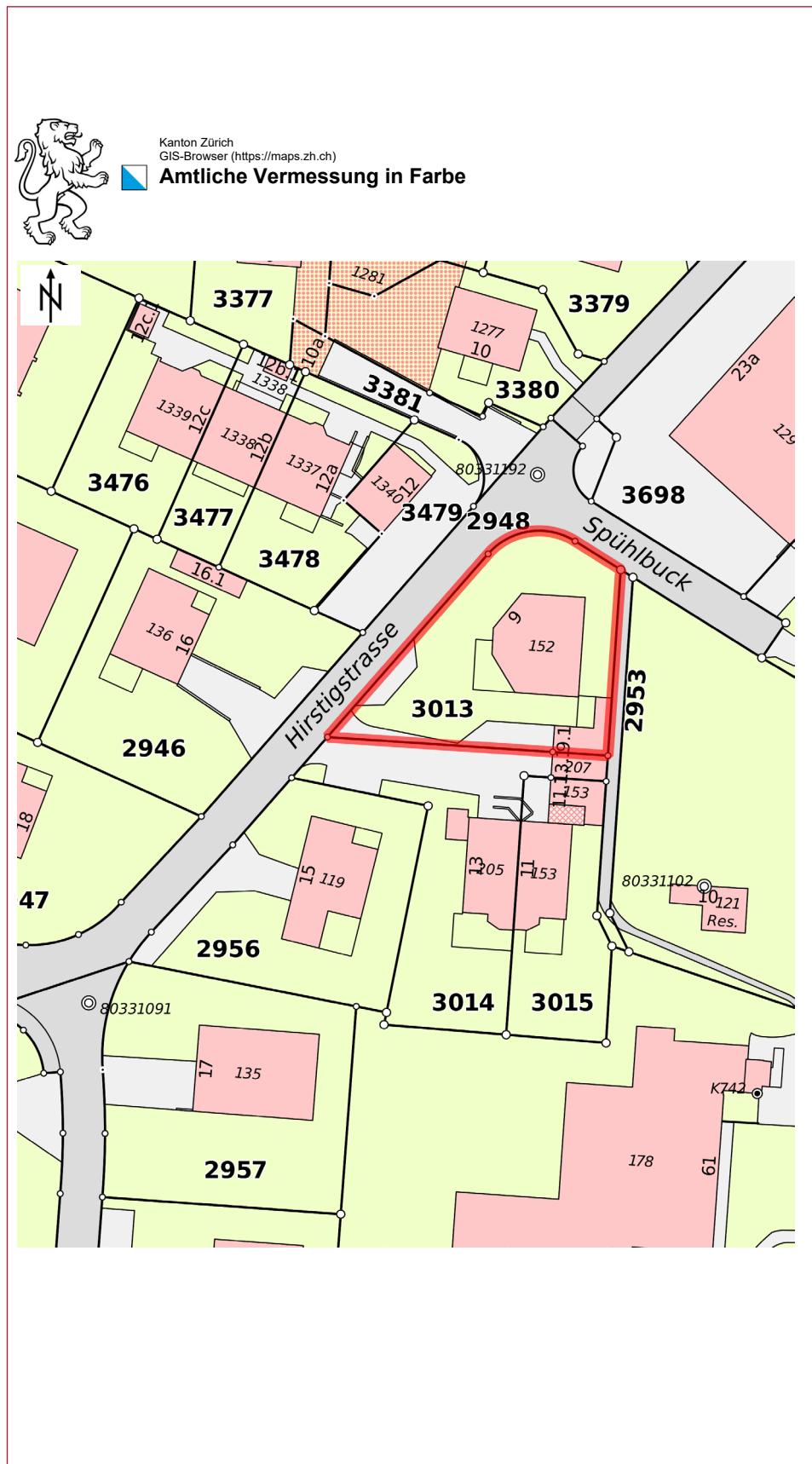
## Impressionen



## Impressionen



# Lageplan Liegenschaft



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen	11/12/2011
Grundbuch <b>Kleinandelfingen</b>	Blatt <b>50780</b> EGRID <b>CH227780093810</b>

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m <sup>2</sup>		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 3013, Plan 32, Hirstig			
	5	86	Gesamtfläche			
	1	11	Gebäude			
		27	Gebäude Wohnen, Nr. 03300152, Hirstigstrasse 9			
			Nebengebäude, Nr. n.v.			
	1	38	Bodenbedeckung			
		71	Gebäude			
		77	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Grundbuch	Blatt	EGRID	
<b>Kleinandelfingen</b>	<b>50780</b>	<b>CH227780093810</b>	<b>2/4</b>

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Erschließungsleitungen zugunsten und zulasten Blatt 50781, Kataster 3014, EGRID CH288009387753, Kleinandelfingen Blatt 50786, Kataster 3015, EGRID CH290977803826, Kleinandelfingen	05.11.1992	100	CH2383-0000-0006-59262	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 50786, Kataster 3015, EGRID CH290977803826, Kleinandelfingen zugunsten und zulasten Blatt 50781, Kataster 3014, EGRID CH288009387753, Kleinandelfingen	05.11.1992	100	CH2383-0000-0006-59161	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht am Containerabstellplatz und Briefkastenplatz zulasten Blatt 50781, Kataster 3014, EGRID CH288009387753, Kleinandelfingen	05.11.1992	100	CH2383-0000-0006-59363	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen zugunsten Blatt 50786, Kataster 3015, EGRID CH290977803826, Kleinandelfingen	05.11.1992	100	CH2383-0000-0006-59464	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
<b>Kleinandelfingen</b>	<b>50780</b>	<b>CH227780093810</b>	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten und zulasten Blatt 50781, Kataster 3014, EGRID CH288009387753, Kleinandelfingen				
Recht	Grunddienstbarkeit Kanalisationsdurchleitungsrecht zulasten Blatt 50233, Kataster 2955, EGRID CH158009773858, Kleinandelfingen	05.11.1992	101	CH2383-0000-0005-67462	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

# Gebäudeversicherung



SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56  
Postfach - 8050 Zürich  
T 044 308 21 11 - F 044 303 11 20  
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 112'007  
Gemeinde/Quartier Kleinandelfingen  
Grundstück-Nr. 033.3013

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Versicherungssumme Total CHF

1'084'691

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
Kleinandelfingen	033-00152	Hirstigstrasse 9 8451 Kleinandelfingen 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1991 Schätzung vom 05.07.2023 Schätzgrund: Revision	1'017	91'151	1'084'691

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innerst 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

# Zahlen und Fakten

## Eckdaten

Objekt:	6½ Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse:	Hirstigstrasse 9 8451 Kleinandelfingen
Kataster-Nr. :	3013
Grundstück:	586 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1992
Vers.-Nr.:	033-0152
Kubatur GV:	1017m <sup>3</sup>
GV-Neuwert CHF:	1'084'691.00

## Parkplätze

Einzelgarage  
1 privater Aussenparkplatz  
2 Besucherparkplätze

## Raumaufteilungen/Flächen

### Erdgeschoss

Entrée/Garderobe, DU/WC:	19.00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	40.70 m <sup>2</sup>
Küche:	12.40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10.80 m <sup>2</sup>
Waschen:	10.30 m <sup>2</sup>
Terrasse:	26.00 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Galerie:	24.10 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer:	17.50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	12.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	18.30 m <sup>2</sup>
Bad/DU/WC:	11.10 m <sup>2</sup>

## Untergeschoss

Gang:	10.00 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	15.00 m <sup>2</sup>
Fitness/Wellness beheizt:	24.00 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	6.50 m <sup>2</sup>
Technik:	6.70 m <sup>2</sup>
Weinkeller:	5.50 m <sup>2</sup>
Luftschutzkeller:	20.00 m <sup>2</sup>

## Garten

2 gedeckte Sitzplätze

## Total Wohnfläche

Nebenflächen:	95.90 m <sup>2</sup>
<b>Total Nutzfläche</b>	<b>296.10 m<sup>2</sup></b>

## Verkaufspreis CHF

**1'690'000.00**



# Ablauf/Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Einzugstermin**

Juli 2026

## **Verkaufspreis**

**CHF 1'690'000.00**

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](mailto: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. Bezuglich 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.