

zu verkaufen: gemütliche, helle 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, attraktiver Grundriss, Galerie, 1 Tiefgaragenplatz an der Landstrasse 49A in 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 Stammertal 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.

Ihr neues Zuhause

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in der Nähe des Bahnhofs. Sie können Ihre Wohnung von der Landstrasse über die Tiefgarage oder die Aussentreppe erreichen. Über einen Fussweg gelangen Sie auch direkt vom Bahnhof zum Wohnungseingang.

Das Raumprogramm

Mit dem Lift erreichen Sie bequem das erste Geschoss Ihrer Wohnung. Ein grosses Entrée bietet Platz für Mäntel, Schuhe etc. Dann eröffnet sich Ihnen ein grosser offener Raum mit dem Wohnzimmer, der praktischen Küche und dem Esszimmer. Der Ausbau wurde mit viel Holz realisiert und verleiht den Räumen ein angenehmes Klima.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie das Galleriegeschoss mit einem weiteren Zimmer und dem Estrich.

Im Untergeschoss befinden der gemeinsam genutzte Veloparkplatz und die Technik sowie Ihre Waschküche und Ihr privater Keller. Ihr Auto parkieren Sie bequem auf dem Tiefgaragenplatz, der zu Ihrem neuen Zuhause gehört.

Sich einrichten und wohl fühlen! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung begeistern. Machen Sie den ersten Schritt!

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. Mit dem Jahreswechsel wurde nun die Fusion AHA vollzogen! Per 1. Januar 2023 haben sich die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Gleichzeitig haben sich die politischen Gemeinden Adlikon und Humlikon ebenfalls der politischen Gemeinde Andelfingen angeschlossen. Die Primarschulgemeinde umfasst somit weiterhin das Gebiet

der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen, aber erweitert um die Dörfer 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 benutzen idealerweise das Gummiboot auf der Thur.

Quelle: www.andelfingen.ch

Entfernungen ab Landstrasse 49A:

Primarschule:	400 m
Oberstufe :	700 m
Schwimmbad:	750 m
Einkaufen Andelfingen:	160 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	1800 m
Arzt:	260 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	150 m
----------	-------

Fahrzeit mit der Bahn nach:

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

Autobahn-Anschluss A4:

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

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	117 %
mit Ref. Kirche	129 %
mit Röm. Kath. Kirche	131 %



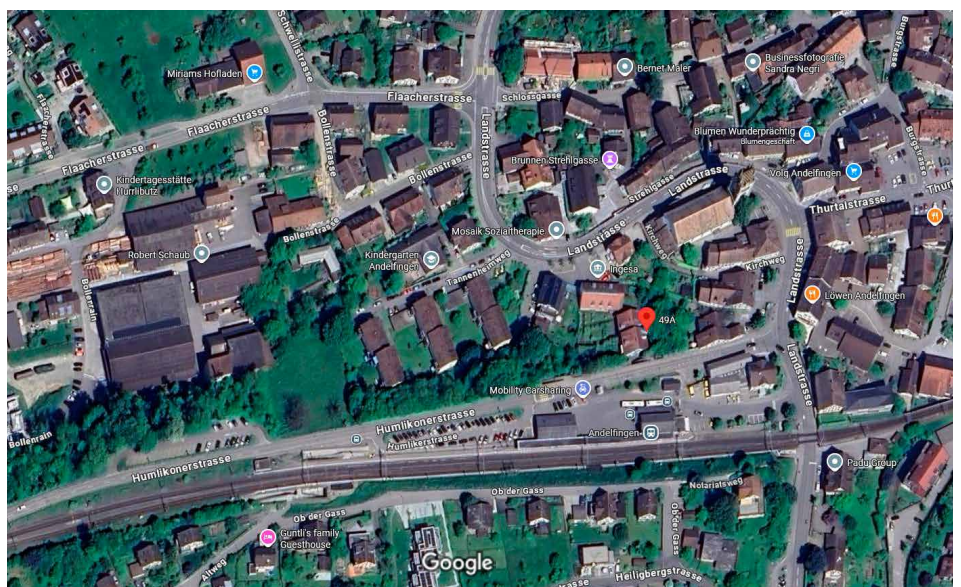
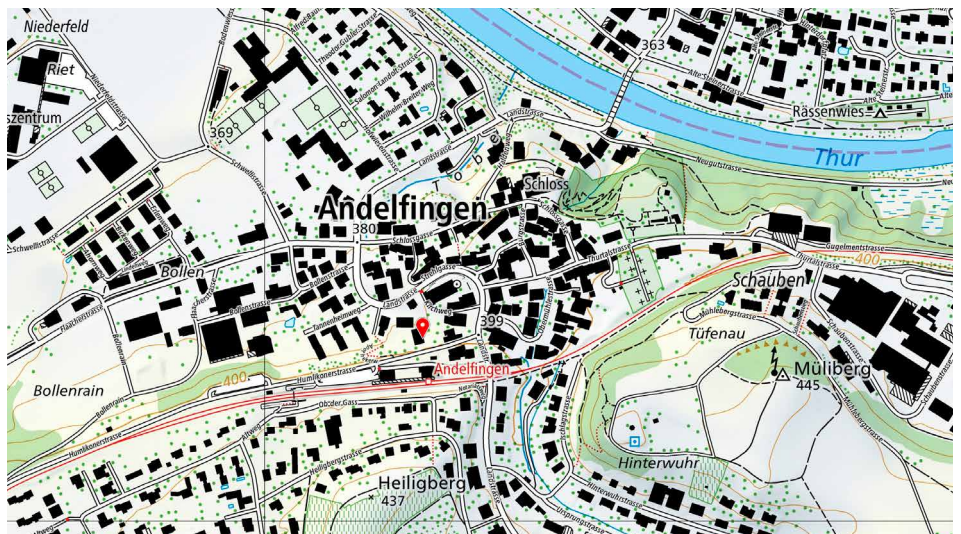
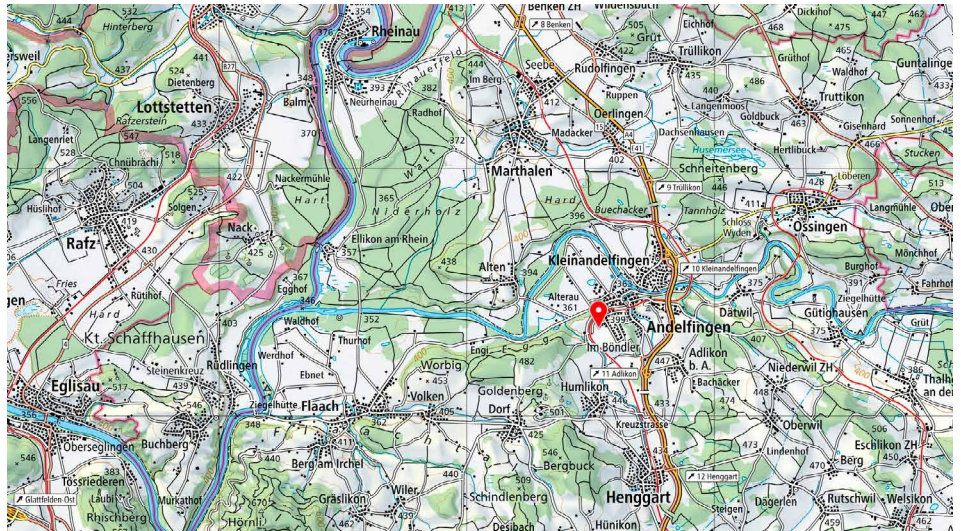
Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
- Grundstück Mehrfamilienhaus 224 m²
- Baujahr 2010
- Kernzone
- Dorfmitte
- sonniger Standort
- NWF Wohnung 131.6 m²

Bauweise

- Massivbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- vollständig unterkellert
- Gebäudehülle: gut gedämmt
- Heizung: Fernwärme
- Lift
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Kunststoff weiss
- Türen: Holz furniert
- Decken: Holztäferung
- Eingang/Wohnen/Küche offen



Wohnung

2. Obergeschoss

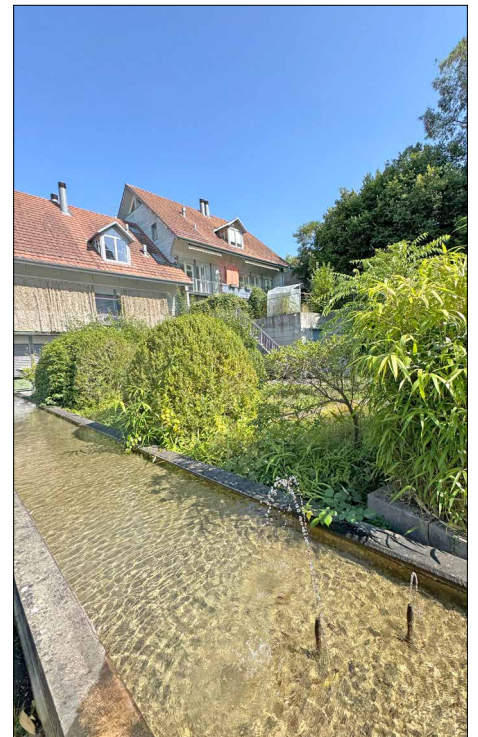
- grosses Entrée
 - Bodenbelag: Parkett
 - Dachgaube
 - Stahl-Wendeltreppe ins Dachgeschoss
- Wohnen
 - Bodenbelag: Parkett
 - Dachgaube gegen Nordwesten
 - Raumhohe Fenster gegen Nordosten
 - Specksteinofen
- Zimmer 1
 - Bodenbelag: Parkett
- Küche
 - Bodenbelag: Keramikplatten
 - Kunstharzfronten weiss
 - Keramikherd
 - Dampfabzug
 - Backofen
 - Kühlschrank
 - Geschirrspüler
 - Dachflächenfenster
- Essen
 - Keramikplatten
 - Doppelflügeltüre zum Balkon
- Bad
 - helle Keramikplatten
 - Badewanne
 - Duschkabine
 - Doppellavabo mit Unterbaumöbel
 - Spiegelschrank
 - Closomat
 - Handtuchradiator

Dachgeschoss

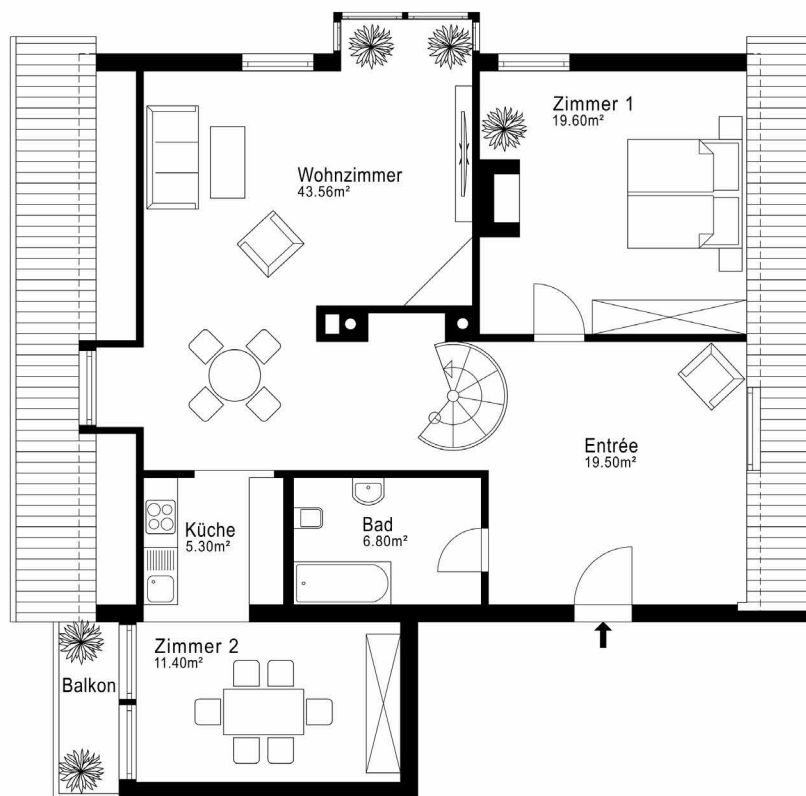
- Diele
 - Bodenbelag: Holzriemen weiss
 - offen zum Wohngeschoss
- Zimmer 3
 - Bodenbelag: Holzriemen weiss
 - Giebelfenster gegen Norden
- Estrich
 - Bodenbelag: Holzriemen weiss
 - Dachflächenfenster

Untergeschoss

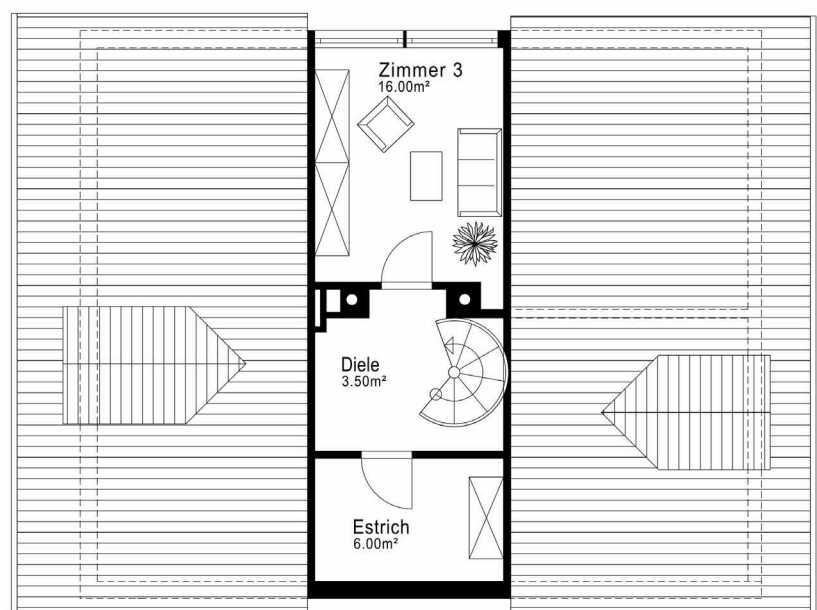
- Kellerabteil
- eigene Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Tiefgarage
- Veloraum



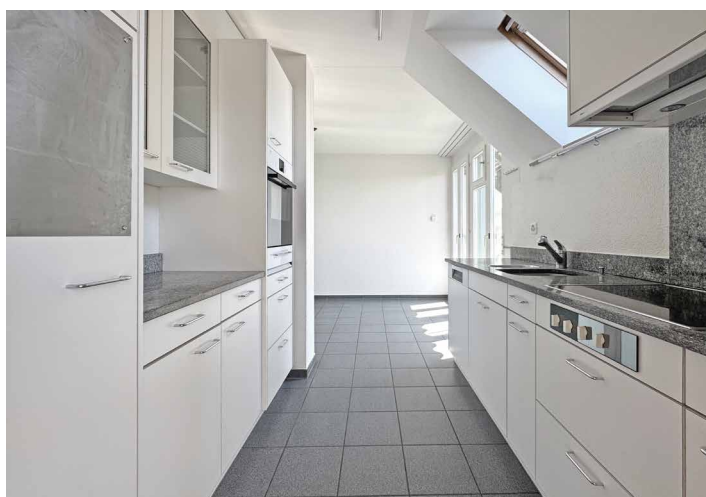
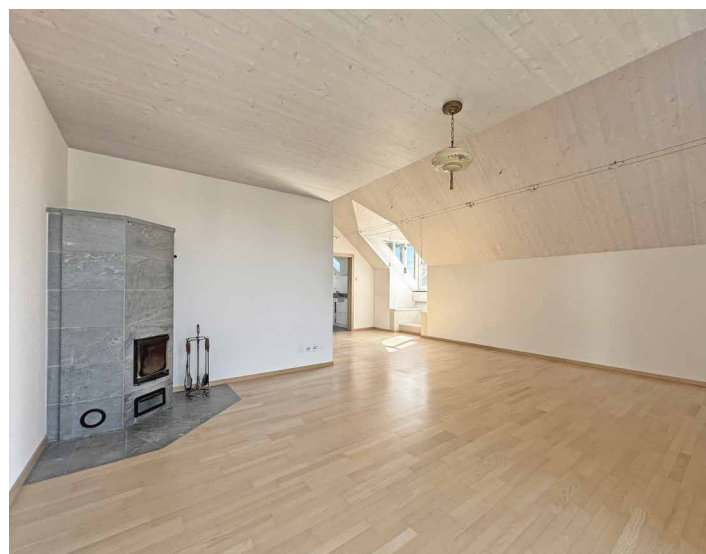
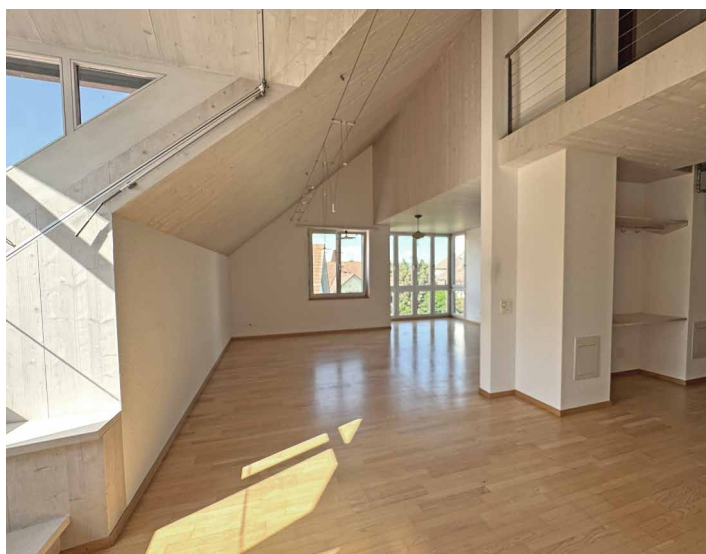
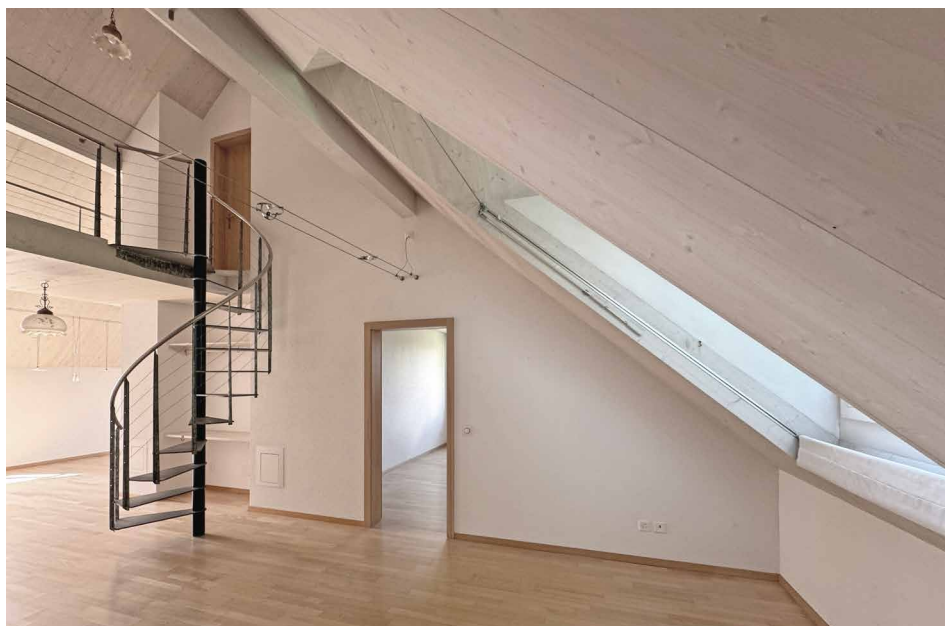
Grundriss Wohngeschoss



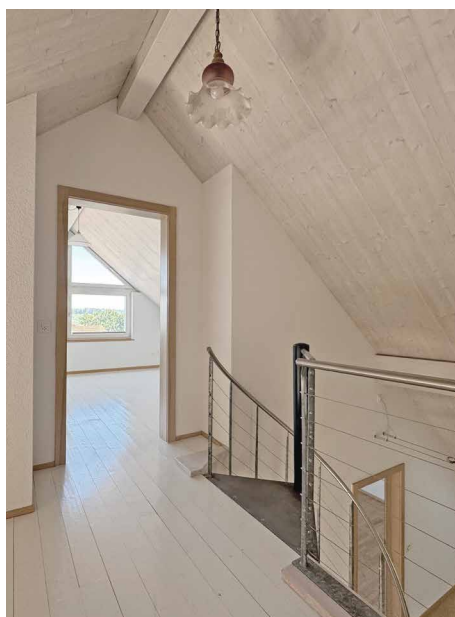
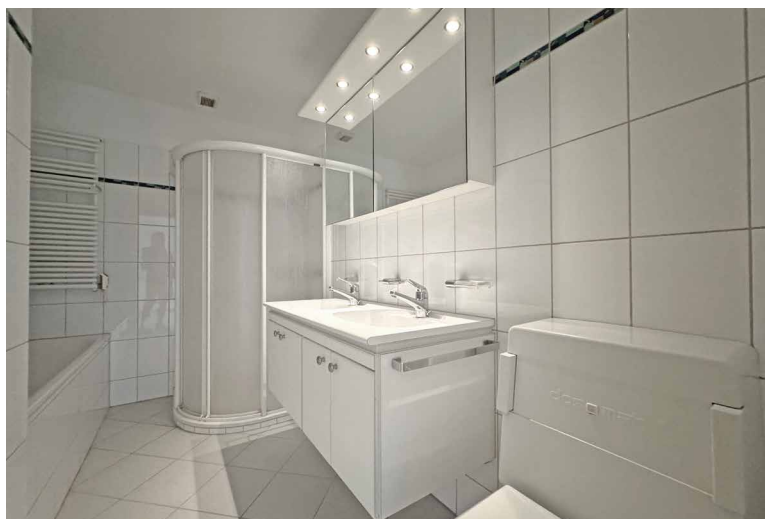
Grundriss Galeriegeschoss



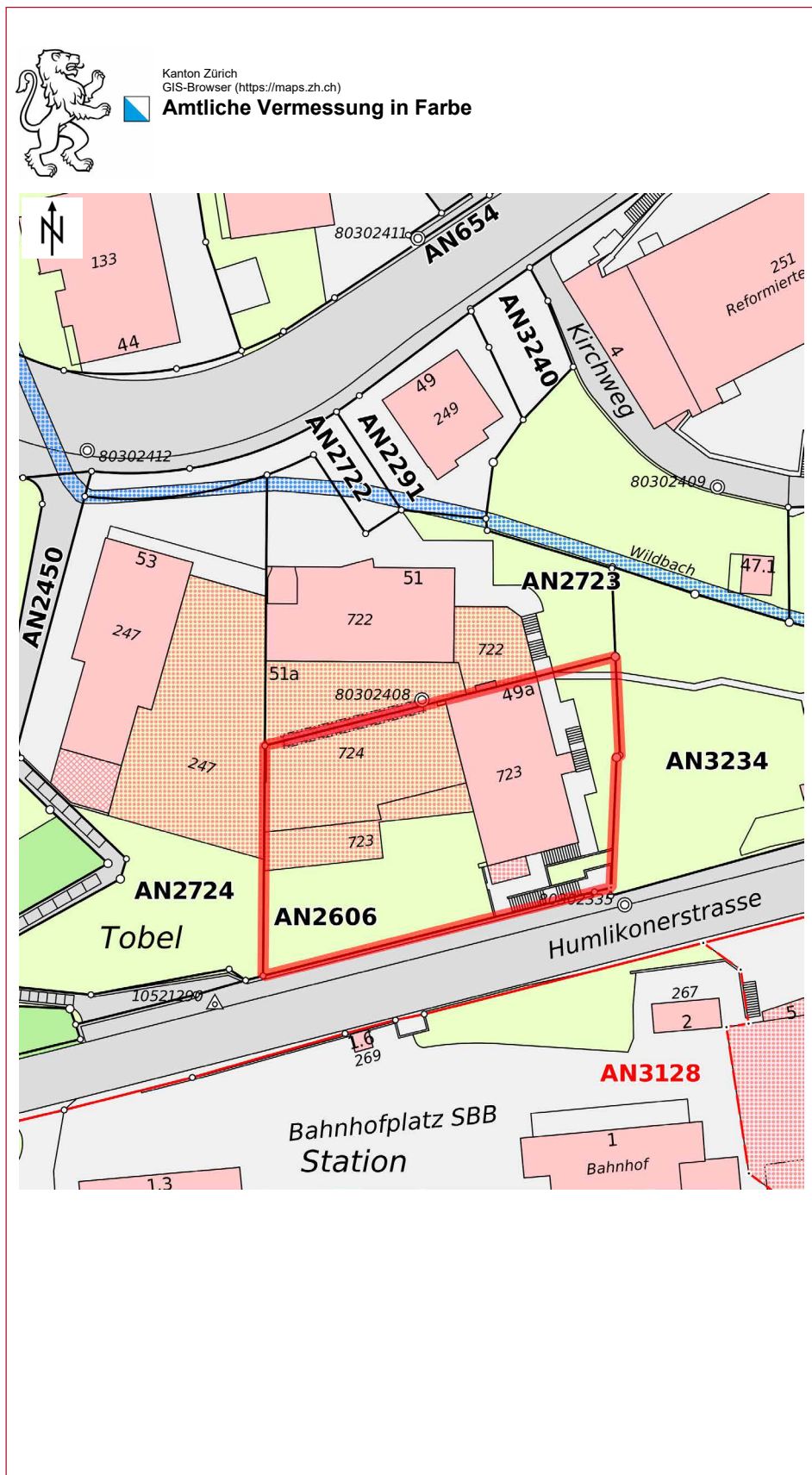
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug Wohnung

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/3	
Andelfingen	1180	CH187743417747				
Grundstücksbeschreibung						
Beschreibung				Änderung		
				Datum	Beleg	
Stockwerkeigentum						
180/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 617, Kataster AN2606, EGRID CH198677781151, Andelfingen						
mit Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss Nord, im Aufteilungsplan gelb umrandet und mit Nr. 4 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 25.01.1996, Beleg Andelfingen 1996/11						
Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg	Bemerkungen	
1.			20.12.2017 11.04.2022	127 43		
Anmerkungen						
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft			25.01.1996	12	CH7476-0000-0004-56568	
Vormerkungen						
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine						

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch		Blatt	EGRID				2/3	
Andelfingen		1180	CH187743417747					
Dienstbarkeiten								
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine							
Grundlasten								
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine							
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine							

Grundbuchauszug Mehrfamilienhaus

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Andelfingen	617	CH198677781151	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	11	02	Kataster AN2606, Plan 21, Tobel	04.01.2023		Bestandesänderung
	2	24	Gesamtfläche			
			Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 29100723, Landstrasse 49a, Teil			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100724, Landstrasse 51a, Teil			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100723			
	2	24	Bodenbedeckung			
			Gebäude			
	11		Wasserbecken			
	1	31	befestigte Fläche			
	7	36	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau	19.01.1995		3	CH7476-0000-0004-58469	
Bewilligung zur Meteorwassereinleitung in den Wildbach					
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung	25.01.1996		2	CH7476-0000-0004-57771	
1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1172, Kataster AN2722, EGRID CH171177788629, Andelfingen					

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Andelfingen	617	CH198677781151	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht über die nördliche Seite zulasten Blatt 620, Kataster AN3234, EGRID CH698677771178, Andelfingen	23.03.1938		9	CH7476-0000-0008-57371	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Anschluss-, Mitbenützungs- und Baurecht für Leitungen zugunsten und zulasten Blatt 613, Kataster AN2724, EGRID CH111178867706, Andelfingen Blatt 1158, Kataster AN2723, EGRID CH187886117714, Andelfingen Blatt 1172, Kataster AN2722, EGRID CH171177788629, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0007-94068	
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 1172, Kataster AN2722, EGRID CH171177788629, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0008-55571	
Last	Grunddienstbarkeit Baurecht für Tiefgarage mit Einfahrtsrampe zugunsten Blatt 1172, Kataster AN2722, EGRID CH171177788629, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0008-55672	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
Andelfingen	617	CH198677781151	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungs- und Durchgangrecht im Velo- und Kinderwagen - Abstellraum zulasten Blatt 1158, Kataster AN2723, EGRID CH187886117714, Andelfingen	25.01.1996		7	CH7476-0000-0008-57472	
Last	Grunddienstbarkeit Baurecht für Gartenzimmer zugunsten Blatt 1178, EGRID CH567743417971, Andelfingen	19.12.1997		126	CH7476-0000-0008-57573	

Grundbuchauszug Tobel

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Andelfingen	1172	CH171177788629	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	1	48	Kataster AN2722, Plan 21, Tobel			
	1	48	Gesamtfläche			
			Bodenbedeckung			
			befestigte Fläche			
			Bemerkungen			
			eingedoltes Gewässer: Öffentliches Gewässer Nr. 9032, Wildbach			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / andere Konzession betreffend Erstellung einer Überfahrtssole zwecks Verbesserung des Zuganges	31.07.1882	1938/49	CH7476-0000-0005-62465	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Bewilligung betreffend den Fortbestand und Bestimmungen betreffend die Reinigung und den Unterhalt der Wildbacheindolung	20.08.1945	27	CH7476-0000-0005-16969	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betreffend Autoabstellplätze im Baulinienbereich	02.08.1994	46, 47	CH7476-0000-0004-56972	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Verwaltungs- und Nutzungsordnung	25.01.1996	3	CH7476-0000-0004-57064	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Andelfingen	1172	CH171177788629	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit Grenz- bzw. Näherbaurecht für eine Garage mit Wegrecht zugunsten Blatt 622, Kataster AN2291, EGRID CH627777861185, Andelfingen	10.03.1966		30	CH7476-0000-0008-55369	
Last	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zugunsten Blatt 622, Kataster AN2291, EGRID CH627777861185, Andelfingen Blatt 627, Kataster AN2809, EGRID CH598677781112, Andelfingen	30.07.1976		71	CH7476-0000-0008-55470	
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 613, Kataster AN2724, EGRID CH111178867706, Andelfingen Blatt 1158, Kataster AN2723, EGRID CH187886117714, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0007-93673	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Anschluss-, Mitbenützungs- und Baurecht für Leitungen zugunsten und zulasten Blatt 613, Kataster AN2724, EGRID CH111178867706, Andelfingen Blatt 617, Kataster AN2606, EGRID CH198677781151, Andelfingen Blatt 1158, Kataster AN2723, EGRID CH187886117714, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0007-94068	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/4
Andelfingen	1172	CH171177788629	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zulasten Blatt 617, Kataster AN2606, EGRID CH198677781151, Andelfingen Blatt 1158, Kataster AN2723, EGRID CH187886117714, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0008-55571	
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht für Tiefgarage mit Einfahrtsrampe zulasten Blatt 617, Kataster AN2606, EGRID CH198677781151, Andelfingen Blatt 1158, Kataster AN2723, EGRID CH187886117714, Andelfingen	25.01.1996		6	CH7476-0000-0008-55672	

Gebäudeversicherung Wohnhaus


GVB GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

P.P. CH-8050 Zürich

Post CH AG
A-PRIORITY

SICHERN & VERSICHERN

Immo Werft GmbH
Grundeigentum Schlatt
Lussistrasse 7
8536 Hüttwilen



Policen-Nr. 110'970
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN2606

18. April 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft
Stockwerkeigentümergeb., Landstrasse 49A, 8450 Andelfingen

Versicherungssumme Total CHF **4'551'019**
Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00723	Landstrasse 49A 8450 Andelfingen 2119, Wohn- und Geschäftshaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1996 Schätzung vom 20.06.2014 Schätzgrund: Revision	3'581	382'439	4'551'019

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Maisonette-Wohnung
4.5-Zimmer
2. OG mit Lift

Adresse: Landstrasse 49A
8450 Andelfingen

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: AN2606
Grundstück: 1102 m²
Baujahr: 1996
Vers.-Nr.: 291-00723
GV-Neuwert Liegenschaft CHF: 4'551'019

Wohnung

Wertquote: 180/1000
Nebenkosten/Mt. CHF: ca. 310.00
Erneuerungsfonds/Mt. CHF: 90.00
Stand Erneuerungsfonds CHF: ca. 13'300.00

Tiefgarage (Einstellplatz Nr. 11)

Wertquote: 1/1000
Anteil Aussenparkplatz: 1.714 %
Kosten pro Jahr CHF: 48.20
Anteil gem. Kosten Tiefgarage: 5.714 %
Kosten pro Jahr CHF: 114.70

Raumaufteilung / Flächen Obergeschoss

Entrée: 19.50 m²
Zimmer 1: 19.60 m²
Wohnen: 43.50 m²
Küche: 5.30 m²
Essen/Zimmer 2: 11.40 m²
Bad: 6.80 m²
Balkon

Dachgeschoss

Diele: 3.50 m²
Zimmer 3: 16.00 m²
Estrich: 6.00 m²

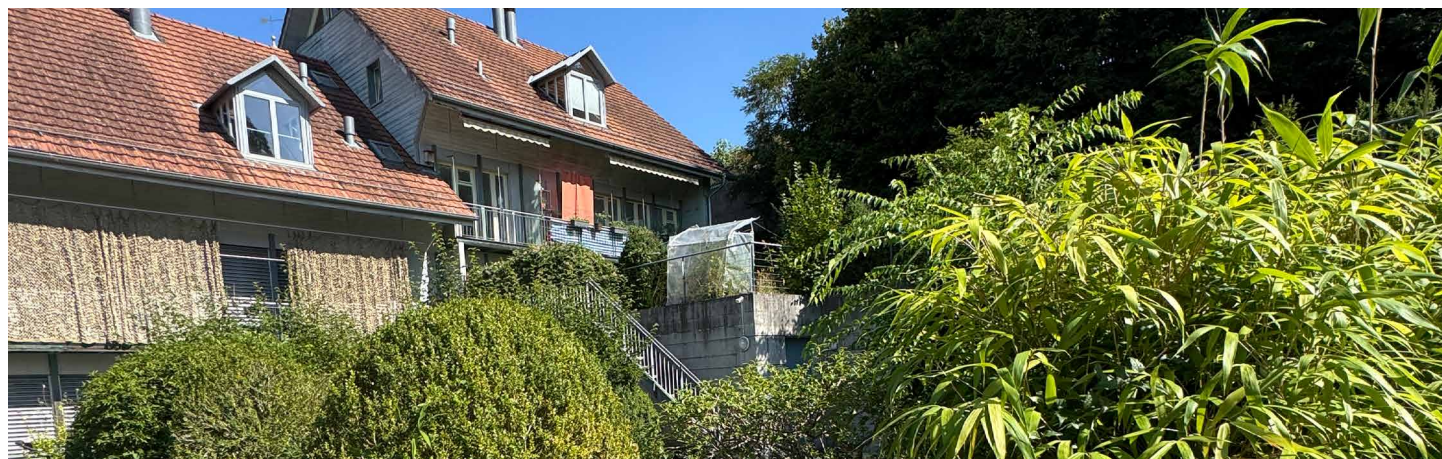
Untergeschoss

Keller: 17.00 m²
Waschküche: 8.00 m²
Tiefgaragenplatz

*zur gemeinsamen Benützung
Veloraum*

Total Wohnfläche: 131.60 m²
Nebenflächen: 25.00 m²
Total Nutzfläche: 166.60 m²

Verkaufspreis VB/CHF: 762'000.00
inkl. Tiefgaragenplatz CHF: 30'000.00
inkl. Erneuerungsfonds CHF: 13'300.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 762'000.00 inkl. 1 Tiefgaragenplatz und Erneuerungsfonds.

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. 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 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.