

zu verkaufen: **gepflegtes, praktisches Einfamilienhaus**, einseitig
angebaut, **5½ Zimmer**, sonnige, **unverbaubare Lage**,
ruhiges Wohnquartier, Steinackerstrasse 8 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.

Die Liegenschaft liegt am westlichen Dorfrand von Andelfingen. Das Wohnquartier gefällt mit seinen neuen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Junge Familien wie Rentner finden hier ein generationenübergreifendes Zusammenleben. Das Haus bietet einer jungen Familie ein wunderbares Zuhause. Die Liegenschaft grenzt an Landwirtschaftsland – eine unverbaubare Lage. Die Kinder erleben die Natur hautnah vor der Haustür.

Das Raumprogramm

Erdgeschoss: Entrée, Küche/Essen/Wohnen, Gäste-WC, Sitzplatz, Garten
Obergeschoss: Korridor, Bad, 3 Schlafzimmer
Untergeschoss: Vorplatz, Keller, Hobby, Technik
Dachgeschoss: Zimmer, Bad, Terrasse

Wohnen und Geniessen

Der Ausbau ist attraktiv und neuwertig. Die Räume sind gepflegt und in einem sehr guten Zustand – hier wurde Sorge getragen.

Der Garten ist pflegeleicht und überschaubar. Auf dem Sitzplatz gegen Süden geniessen Sie die Abendsonne und den Ausblick ins Grüne.

Ihr Auto parkieren Sie bequem in der Tiefgarage oder auf dem dazugehörigen Aussenparkplatz.

Hier können Sie sofort, ohne zu renovieren, einziehen und das Leben geniessen. Gerne zeigen wir Ihnen Ihr neues, unkompliziertes Zuhause.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter 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 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

Entfernungen ab Steinackerstrasse 8:

Primarschule:	1100 m
Oberstufe :	1400 m
Schwimmbad:	1500 m
Einkaufen Andelfingen:	1000 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	2300 m
Ärztelhaus:	1100 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	900 m
----------	-------

Fahrzeit mit der Bahn nach:

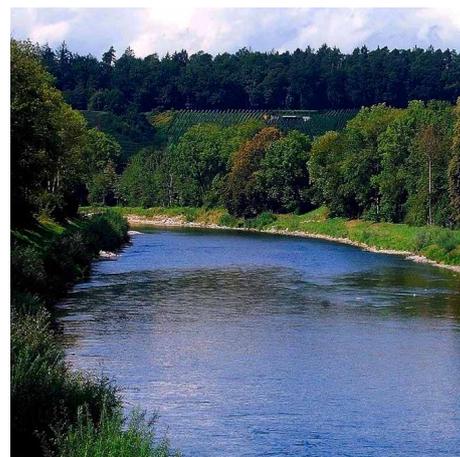
· Winterthur HB:	12 min
· Schaffhausen:	16 min
· Flughafen:	31 min
· Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

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

- Grundstücksfläche 472 m²
- Wohnfläche 137.60 m²
- Nutzfläche 209.70 m²
- Baujahr 2010
- beliebte Wohnlage
- sonniger Standort
- Wohnzone WB2

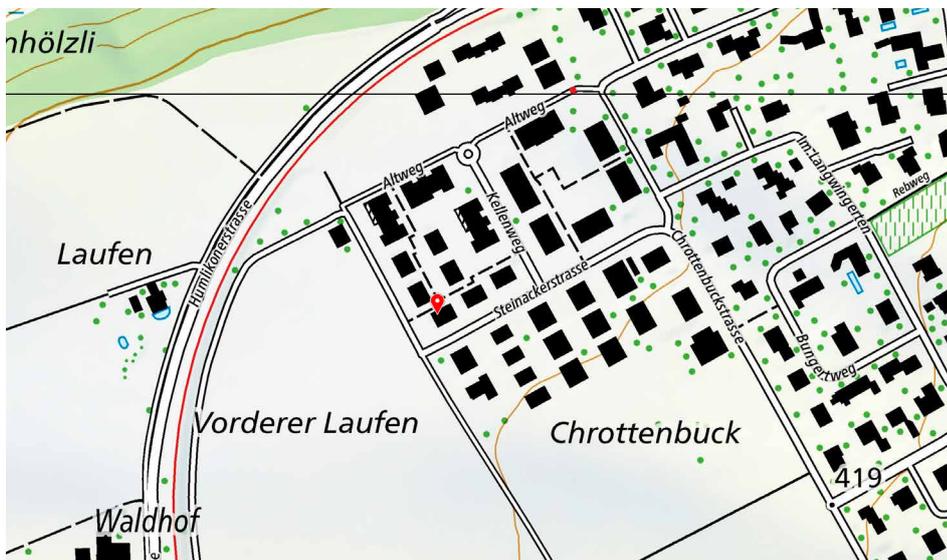
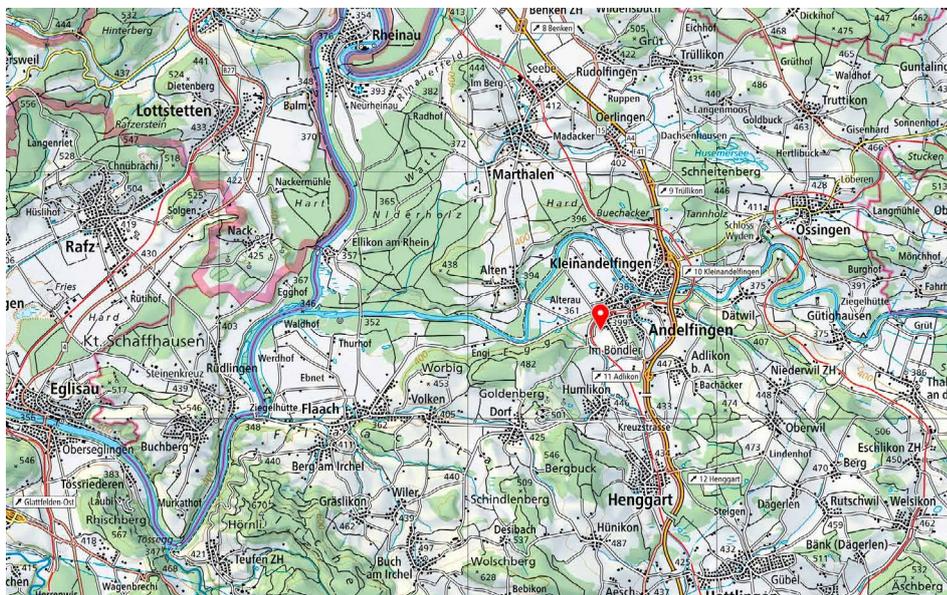
Eine befestigte Fläche von 271 m² gehört zum Eigentum Kat. 3140 ist aber mit Personal-dienstbarkeiten zur Nutzung als Aussenpark-plätze für angrenzende Hausbesitzer und von zwei Besucherparkplätzen behaftet.

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Gebäudehülle: sehr gut gedämmt
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Kunststoff, weiss
- Türen: Holz Buche furniert
- Wände/Decken: Fertigabrieb, weiss
- Sonnenschutz: Lamellenstoren
- Bodenbeläge Wohnen/Nasszellen: Keramik-platten
- Bodenbeläge Zimmer: Parkett
- Kaminanschluss: für späteren Einbau vorhanden

Garten

- Sitzplatz gegen Süden
- Rabatten
- Rasenfläche
- Geräteschuppen im Eingangsbereich



Grundstück, Gebäude und Lage

Raumprogramm

Erdgeschoss

- Entrée
 - Einbauschränk Buche furniert, weiss
- Gäste-WC
- Küche (Herzog)
 - Fronten Kunstharz
 - Arbeitsfläche Granit
 - Keramikkochfeld
 - Dampfabzug
 - Geschirrspüler
 - Backofen
- Wohnen/Essen
 - Fensterfronten mit Drehkipplügel

Obergeschoss

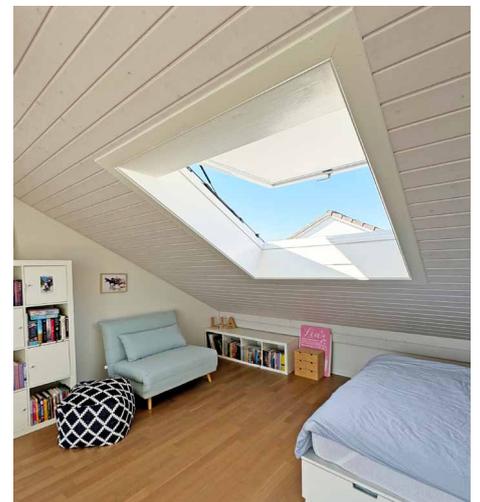
- Vorplatz
 - Einbauschränk Buche furniert, weiss
- 3 Schlafzimmer
- Nasszelle mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo, WC

Dachgeschoss

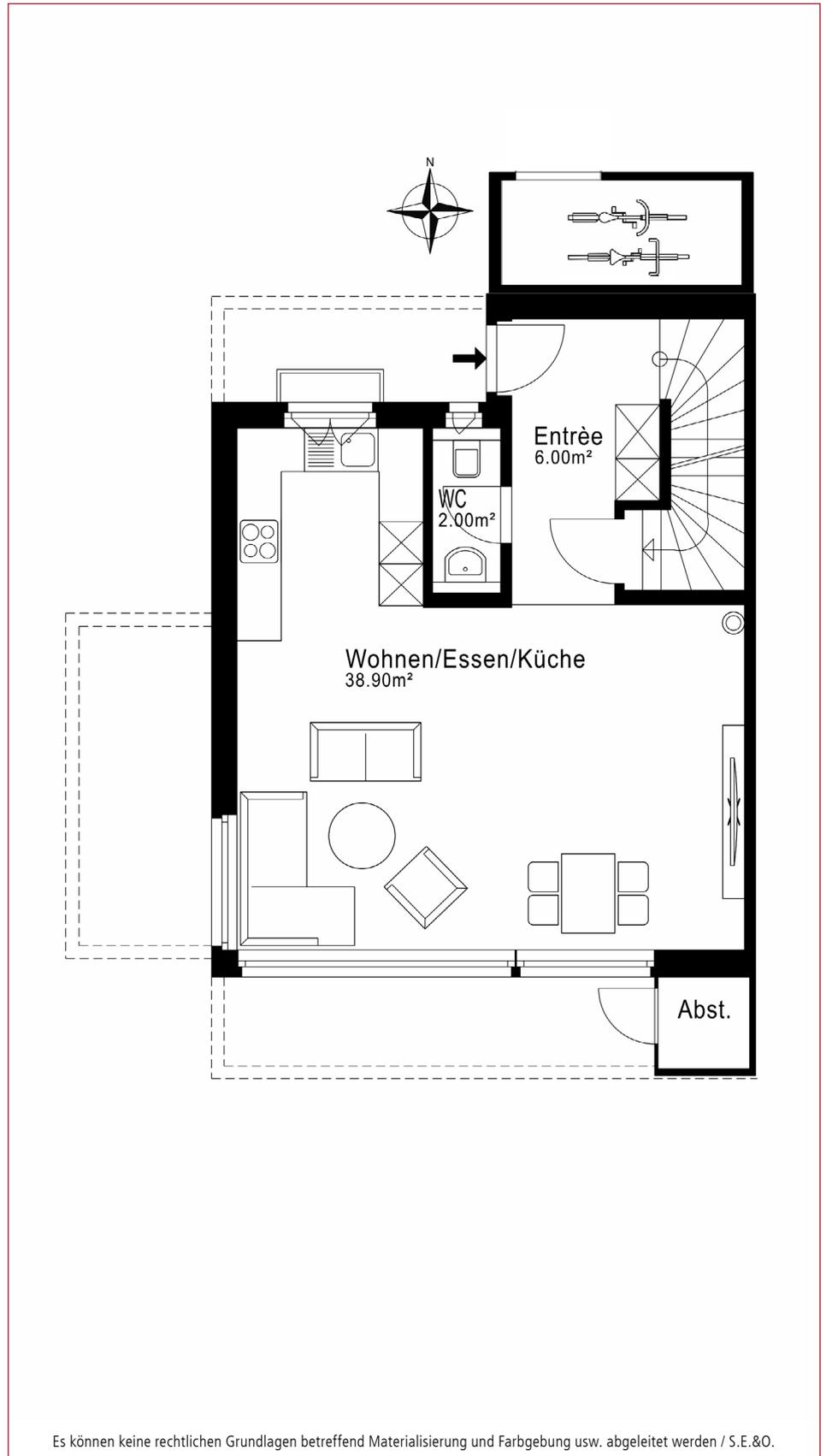
- 1 Schlafzimmer
 - Dachflächenfenster mit Sonnenschutz
- grosse Fensterfront mit Ausgang zur Terrasse
- Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC
- Dachterrasse

Untergeschoss

- Vorplatz
- Keller
- Hobby mit Lichtschacht
- Technik

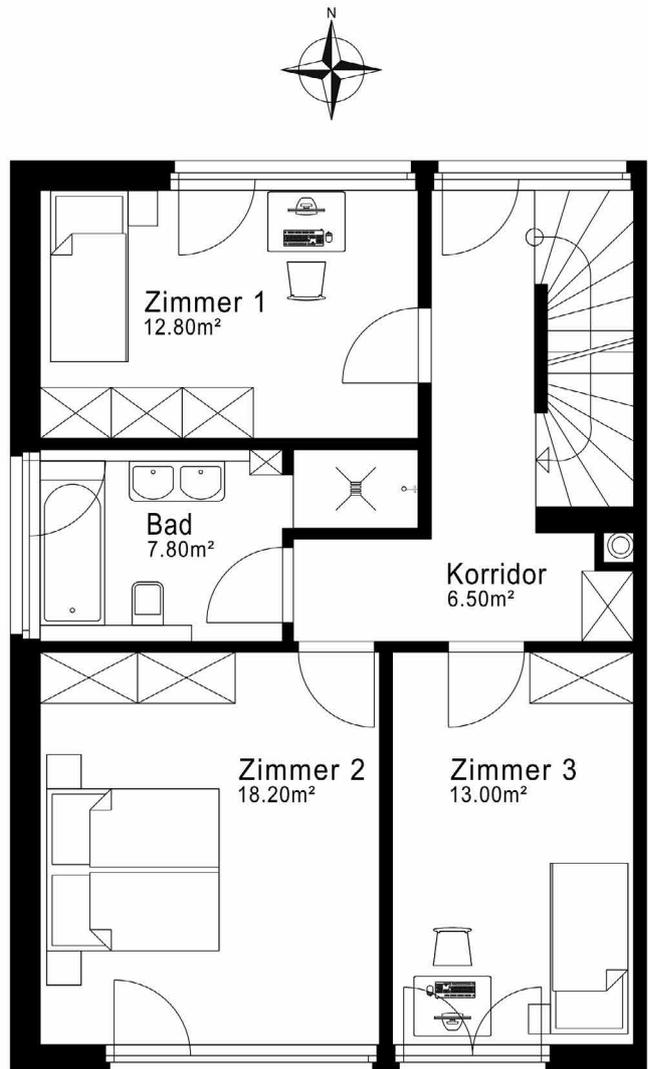


Grundriss Erdgeschoss



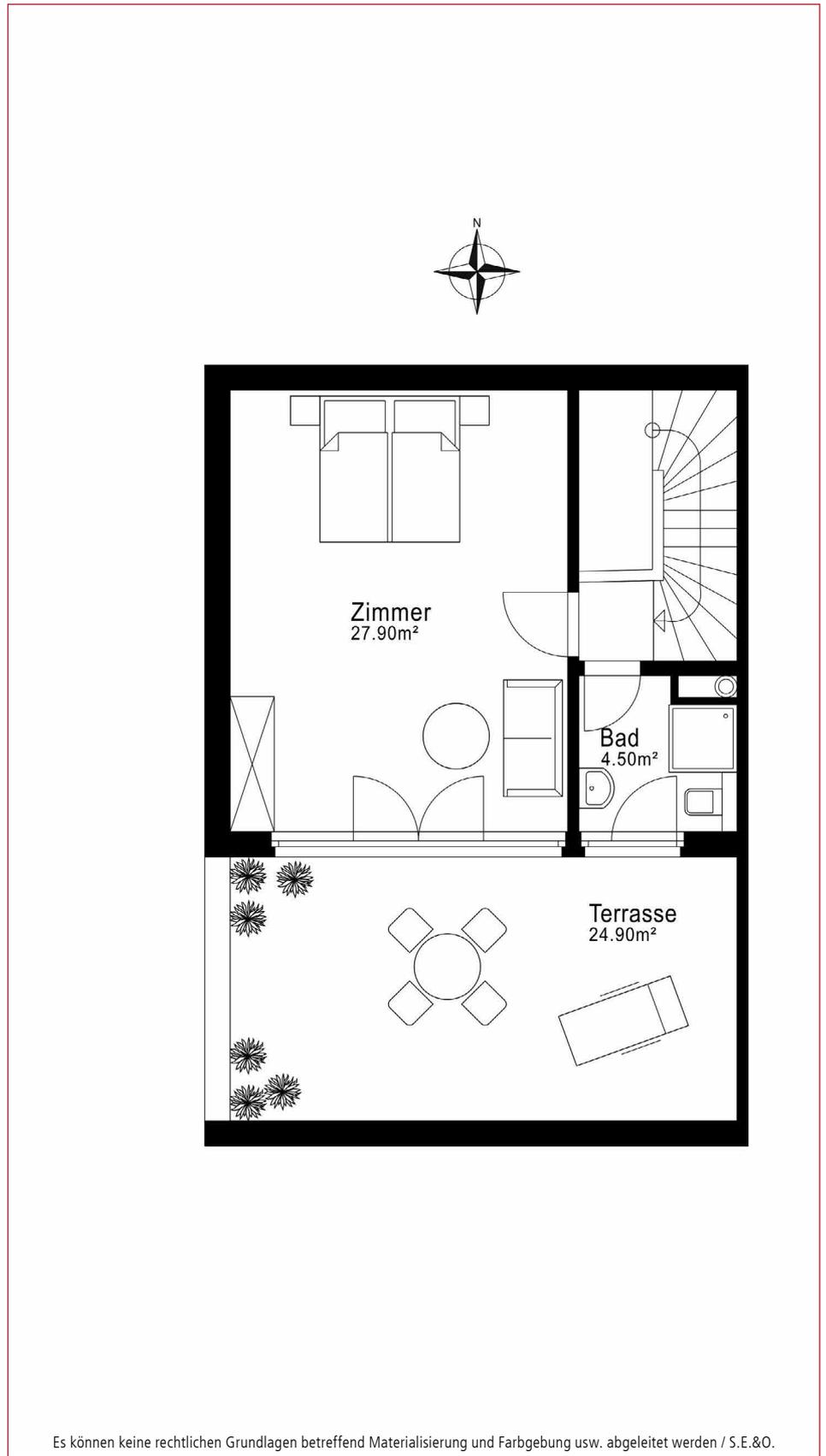
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Obergeschoss

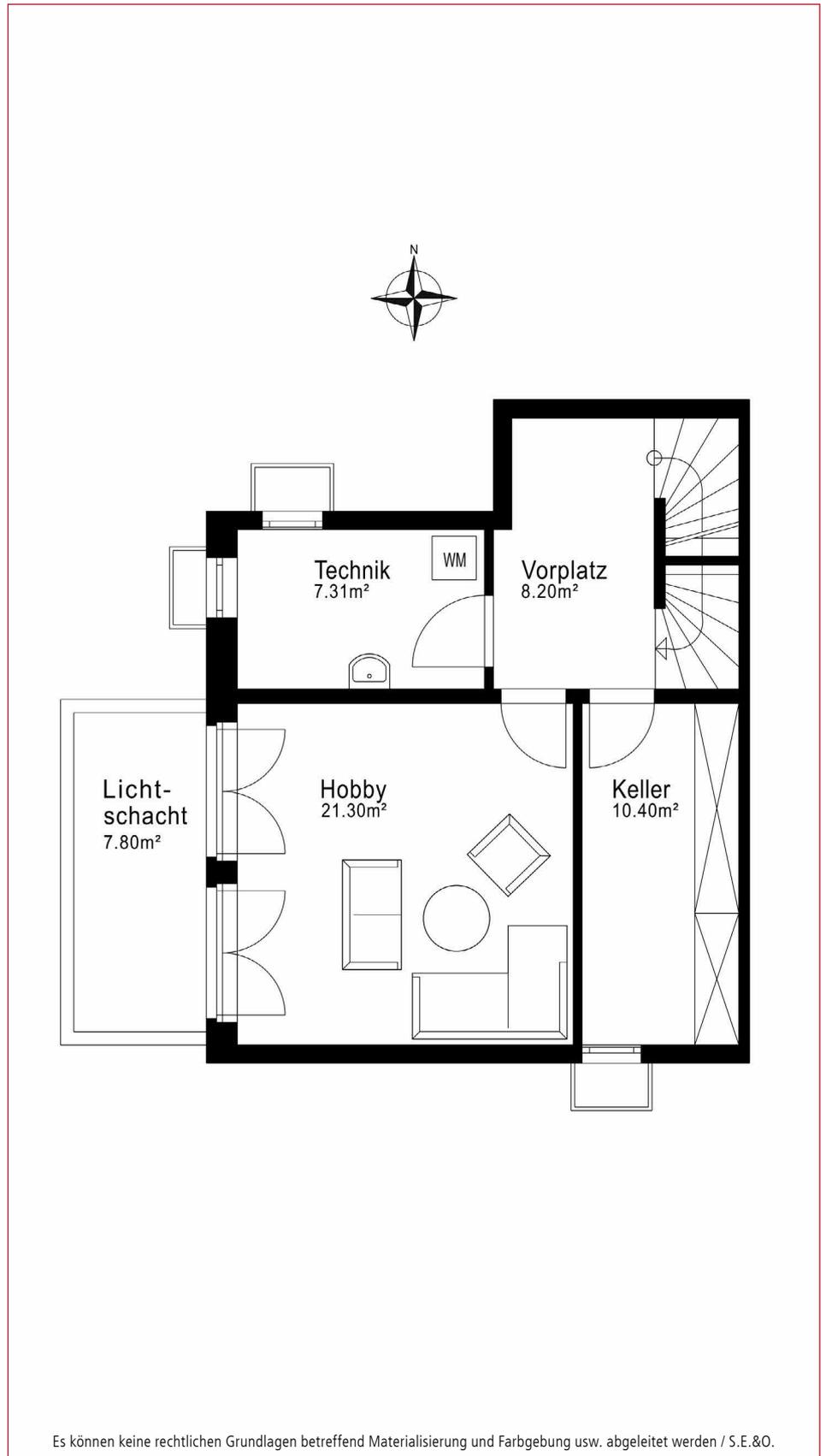


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

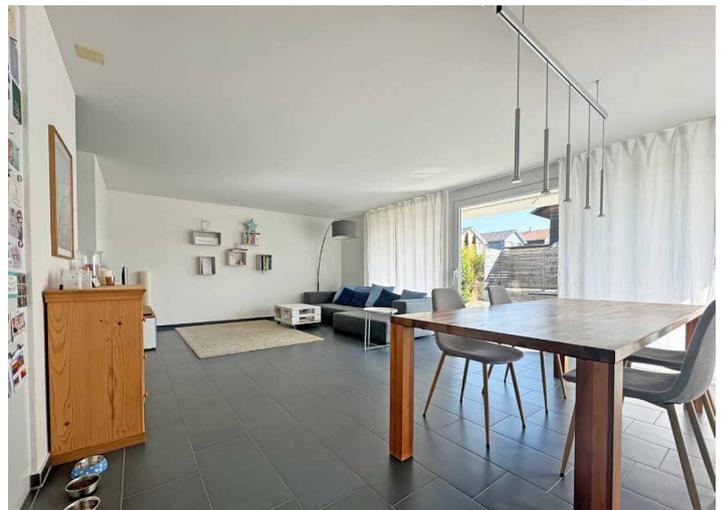
Grundriss Dachgeschoss



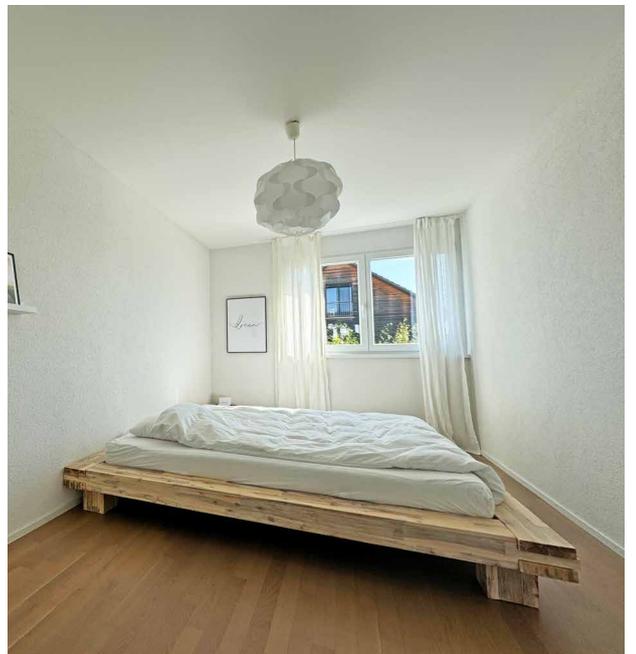
Grundriss Untergeschoss



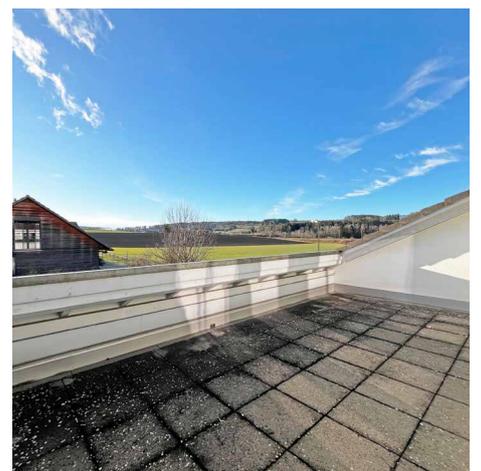
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/8
Andelfingen	1646	CH99867771173	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation	
ha	a m2					
	4	72	Kataster AN3140, Plan 31, Steinacker	04.01.2023		Bestandesänderung
		85	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		85	Gebäude Wohnen, Nr. 29100893, Steinackerstrasse 8			
			Bodenbedeckung			
	2	71	Gebäude			
	1	16	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	30.10.2009		158	CH7476-0000-0005-70666	
andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis Veräusserungsbeschränkung nach BVG	19.12.2011		260	CH7476-0000-0005-78068	1

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen zugunsten und zulasten Blatt 1638, Kataster AN3134, EGRID CH97117778651, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH87117778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH81117786768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH91117786734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH82777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH84118677762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH89867771110, Andelfingen	30.10.2009		161	CH7476-0000-0006-35870	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH74118677796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen	30.10.2009		161	CH7476-0000-0006-36164	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH87117778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH81117786768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH91117786734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH82777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH84118677762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH89867771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen				

Grundbuchauszug

Recht / Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen zugunsten Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH871177778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH827777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH841186777762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36366	
--------------	--	------------	-----	------------------------	--

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen zugunsten und zulasten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen				
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht am Spielplatz zulasten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36265	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Containerplätzen zugunsten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH871177778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH827777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH841186777762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36467	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen zugunsten und zulasten Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen				
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 3, übertragbar zugunsten Blatt 1658, EGRID CH494377794110, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-44264	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 2, übertragbar zugunsten Blatt 1657, EGRID CH894377794168, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-45467	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 1, übertragbar zugunsten Blatt 1656, EGRID CH494377774116, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-45568	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 4, übertragbar zugunsten Blatt 1659, EGRID CH307741744395, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-45669	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 6, übertragbar zugunsten Blatt 1661, EGRID CH867743417867, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-45770	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 5, übertragbar zugunsten Blatt 1660, EGRID CH767743417111, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-45871	

Grundbuchauszug

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1698	EGRID CH327773434131				1/3			
Grundstücksbeschreibung									
Beschreibung					Änderung				
					Datum	Beleg			
Miteigentumsanteil									
1/64 Miteigentum am Grundstück Blatt 1638, Kataster AN3134, EGRID CH97117778651, Andelfingen									
Eigentum									
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen		
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung					30.10.2009		159	CH7476-0000-0005-70868	
Vormerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümer-Vorkaufsrechtes					30.10.2009		160	CH7476-0000-0006-36669	

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1638	EGRID CH97117778651				1/4			
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung	Änderung					
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation			
			Kataster AN3134, Plan 31, Steinacker			04.01.2023		Bestandesänderung	
	1	49	Gesamtfläche						
			Gebäude Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100899, Teil						
		99	Bodenbedeckung befestigte Fläche						
		50	Gartenanlage						
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht		Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Unterniveaugarage, mit Unterhaltsregelung			30.10.2009		161	CH7476-0000-0006-35971	

Grundbuch Andelfingen	Blatt 1638	EGRID CH97117778651				2/4		
Dienstbarkeiten								
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
		zulasten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH827777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH841186777762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen						

Grundbuchauszug

Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH871177778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH827777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH841186777762, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-36063	
--------------	--	------------	-----	------------------------	--

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 1639, Kataster AN3149, EGRID CH741186777796, Andelfingen Blatt 1655, Kataster AN3144, EGRID CH807711778646, Andelfingen zugunsten und zulasten Blatt 1640, Kataster AN3150, EGRID CH867786117762, Andelfingen Blatt 1641, Kataster AN3151, EGRID CH857786771111, Andelfingen Blatt 1642, Kataster AN3148, EGRID CH887786117794, Andelfingen Blatt 1643, Kataster AN3147, EGRID CH871177778685, Andelfingen Blatt 1644, Kataster AN3146, EGRID CH811177867768, Andelfingen Blatt 1645, Kataster AN3145, EGRID CH987786117760, Andelfingen Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen Blatt 1647, Kataster AN3139, EGRID CH907711778612, Andelfingen Blatt 1648, Kataster AN3138, EGRID CH911177867734, Andelfingen Blatt 1649, Kataster AN3137, EGRID CH827777861117, Andelfingen Blatt 1650, Kataster AN3136, EGRID CH838677117746, Andelfingen Blatt 1651, Kataster AN3135, EGRID CH841186777762, Andelfingen Blatt 1652, Kataster AN3141, EGRID CH757786771145, Andelfingen Blatt 1653, Kataster AN3142, EGRID CH767786117796, Andelfingen Blatt 1654, Kataster AN3143, EGRID CH898677771110, Andelfingen	30.10.2009	161	CH7476-0000-0006-35870	

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1659	CH307741744395	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
selbständiges und dauerndes Recht zulasten Grundstück Blatt 1646, Kataster AN3140, EGRID CH998677771173, Andelfingen Ausschliessliches Benützensrecht am Aussenparkplatz Nr. 4 gemäss Dienstbarkeit Andelfingen Beleg 2009/161, EREID CH7476-0000-0006-45669		

Gebäudeversicherung Wohnhaus

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 269'736
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN3140

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

580'441

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00893	Steinackerstrasse 8 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2010 Schätzung vom 25.11.2011 Schätzgrund: Neubau	762	48'777	580'441

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Einfamilienhaus 5.5-Zimmer
Adresse:	Steinackerstrasse 8 8450 Andelfingen
Kataster-Nr.:	AN3140
Grundstück:	472 m ²
Gebäudefläche:	85 m ²
befestigte Fläche f. PP:	271 m ²
Baujahr:	2010
Vers.-Nr.:	291-00893
Kubatur GV:	762 m ³
GV-Neuwert Liegenschaft:	580'441.00

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss

Eingang:	6.00 m ²
Gäste-WC:	2.00 m ²
Wohnen/Essen/Küche:	38.90 m ²

Obergeschoss

Korridor:	6.50 m ²
Badezimmer:	7.80 m ²
Zimmer 1:	12.80 m ²
Zimmer 2:	18.20 m ²
Zimmer 3:	13.00 m ²

Dachgeschoss

Zimmer 4:	27.90 m ²
Dusche/WC:	4.50 m ²

Untergeschoss

Vorplatz:	8.20 m ²
Keller:	10.40 m ²
Hobby:	21.30 m ²
Technik:	7.30 m ²

Nebenflächen

Terrasse Dachgeschoss:	24.90 m ²
Garten:	116.00 m ²

Total Wohnfläche: 137.60 m²

Nebenflächen: 72.10 m²

Total Nutzfläche: 209.70 m²

Verkaufspreis VB/CHF: 1'475'000.00

inkl. Tiefgaragenplatz/Aussenparkplatz



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Sommer 2026

Verkaufspreis

VB CHF 1'475'000.00 inkl. 1 Tiefgaragenplatz, 1 Aussenparkplatz

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. 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.