

Zu verkaufen: gemütliche, helle 3½-Zimmer-Wohnung interessante Raumaufteilung, zwei Badezimmer an der Seewadelstrasse 18 in 8444 Henggart

Das Mehrfamilienhaus steht in einem familienfreundlichen Wohnquartier im schönen Weinländer Dorf Henggart. Trotz der ländlichen Lage ist Henggart verkehrstechnisch gut erschlossen. Die S33 fährt stündlich nach Winterthur oder Schaffhausen, die S12 sogar stündlich direkt nach Zürich. Für den täglichen Einkauf steht Ihnen in nächster Nähe der Dorfladen zur Verfügung. Der Kindergarten und die Primarschule können bequem und sicher zu Fuss erreicht werden.

Die praktische Wohnung mit interessantem Grundriss befindet sich im 2. Obergeschoss. Über das Treppenhaus erreichen Sie Ihr Zu-

hause. Ein Treppenlift wurde nachträglich eingebaut und kann von Ihnen genutzt werden.

Das Entrée ist geräumig und offen. Ein Studio sowie eine Nasszelle mit Badewanne und Lavabo befinden sich links bzw. rechts davon.

Das Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon ist mit einem Warmluft-Cheminée ausgestattet und wird von grossen Dachflächenfenstern mit Tageslicht durchflutet.

Die Küche mit Standardausbau wird durch ein Reduit ergänzt. Alle Geräte wurden im Jahr 2020 ersetzt (V-Zug).

Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zweites Bad mit Dusche und WC runden das Wohnangebot ab.

Im Untergeschoss dürfen Sie ein Kellerabteil, ein Bastelraum sowie ein Tiefgaragenplatz Ihr Eigen nennen. Im gemeinsam genutzten Waschaum steht ihr persönlicher Waschturm.

Eine gemütliche, praktische und helle Wohnung bietet sich hier zum Kauf an. Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobiliensachverständiger mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Henggart ZH

Geschichte

Henggart ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen, dem Weinland des Kantons Zürich in der Schweiz. Sein Mundartname: «Hänggert».

Die ersten Spuren einer Besiedlung fand man am Standort der Kirche; sie stammen aus der Römerzeit. 1228 wurde «Henggart» erstmals urkundlich erwähnt. Im 13. und 14. Jh. lässt sich ein Ministerialgeschlecht «von Henggart» belegen, das im Dienste der Grafen von Habsburg-Laufenburg stand. Östlich des Dorfes findet man die Burgen der Herren von Henggart, im «Schlossbuck» und «Burgstallbuck».

Im Jahre 1857 wurde die Eisenbahnlinie Winterthur–Schaffhausen eröffnet. Heute wird Henggart mit der Linie S12 und S33 bedient. Doch Henggart bleibt bis ins 20. Jh. eine kleine Siedlung mit landwirtschaftlichen Höfen und kleineren Gewerbebetrieben. In jüngster Zeit erlebte der Rebbaubau einen erneuten Aufschwung (über 6 ha Reben). Heute ist es eine aufstrebende Wohngemeinde in der Agglomeration Winterthur mit über 2'300 Einwohnern. Die Bautätigkeit ist noch nicht abgeschlossen.

Bildung

Das erste Schulhaus stand in der Nähe der Kirche. 1871 wurde das «alte Schulhaus» gebaut, das bis vor kurzem die Henggarter Schulkinder aufnahm. Heute befinden sich dort der Kindergarten und die Bibliothek. Die neue 1971 erstellte Schulanlage «Langacker» ist der Stolz der Henggarter. Im Jahr 1994 wurde das erste Gemeindehaus mit Gemeindesaal und Jugendkeller gebaut. Dem folgte im Jahr 1999 die Mehrzweckhalle «Wylandhalle». Ein neues Werk- und Feuerwehrgebäude wurde im Jahr 2000 erstellt.

Die Primarschule Henggart verfolgt einen lösungsorientierten Ansatz, der darauf abzielt, die Fähigkeiten und Ressourcen der Kinder zu entdecken und zu fördern. Unser Blick richtet sich auf das, was gelingt und weiterentwickelt werden will. Schwierigkeiten und Fehler betrachten wir als einen natürlichen und individuellen Lernbedarf.

Sehenswürdigkeiten

Die Region Zürcher Weinland hat von Auenlandschaften, Riegelbaudörfern bis hin zu wunderschön gepflegter Kulturlandschaft und innovativen Landwirtschaftsbetrieben viel zu

bieten. Erleben Sie die Hügellandschaft des Zürcher Weinlands zu Fuss oder auf dem Velo und geniessen Sie die hervorragenden Weine der Region.

Quelle: www.henggart.ch

Entfernungen:

Permanence:	450 m
Einkaufen:	500 m
Kindergarten/Primarschule:	450 m
Gemeindeverwaltung:	750 m
Mehrzweckhalle:	700 m

Fahrzeit mit der Bahn nach:

• Andelfingen:	5 min
• Winterthur HB:	10 min
• Schaffhausen:	30 min
• Flughafen:	35 min
• Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

• Winterthur:	0.5 km
• Schaffhausen:	10 km
• Flughafen:	18 km
	30 km

Steuern 2024:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	102 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	13 %



Grundstück, Gebäude, Lage

Wichtigste Merkmale

- Baujahr Mehrfamilienhaus 1992
- Wohnung im 2. OG
- Wohnfläche 77.3 m²
- zentrale Lage, nahe Bahnhof
- familienfreundliches Quartier
- Treppenlift, anteilmässig Miteigentum
- Geräte in Küche ersetzt 2020

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Fenster: Holz
- Bodenbelag Wohnen: Parkett Ahorn
- Bodenbelag Schlafen: Teppich
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Wasser: Elektroboiler

Wohnen

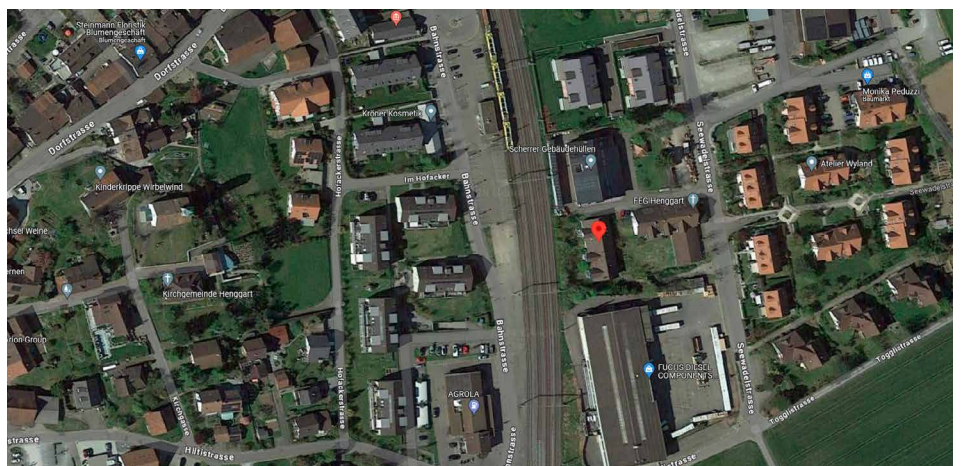
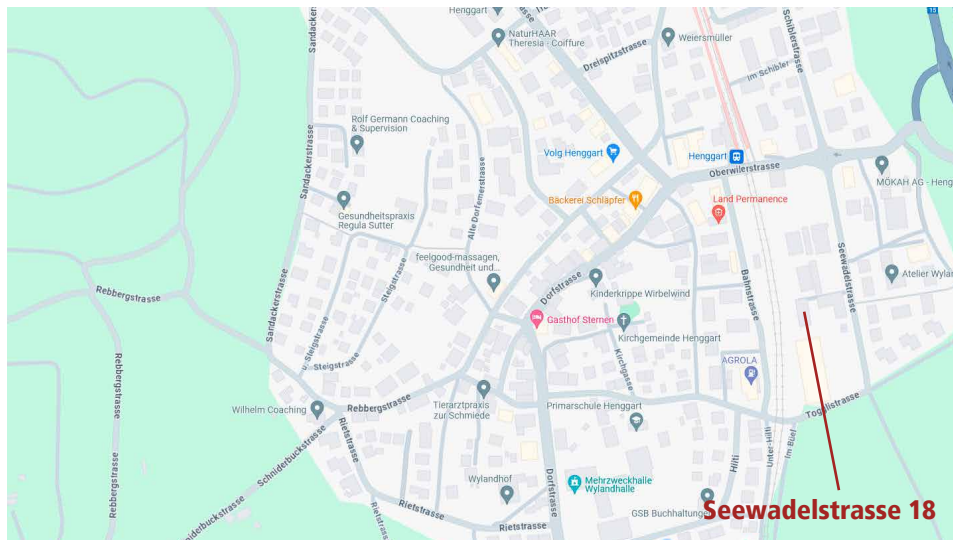
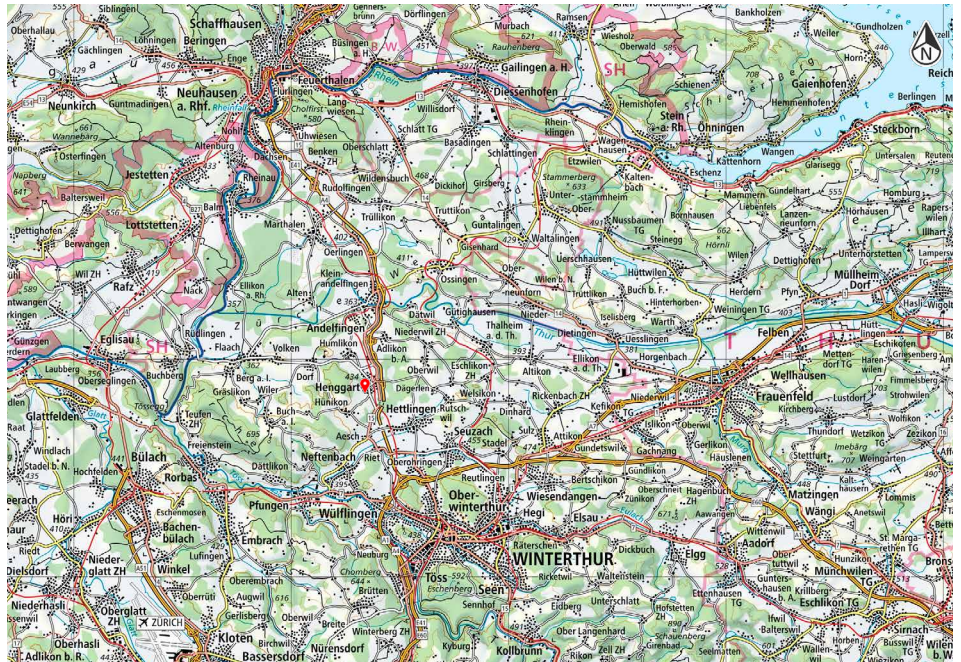
- geräumiges Entrée
- Studio mit 2 Dachflächenfenstern (mit Verdunkelung)
- Bad/WC
- Wohnen/Essen
- Cheminée (Warumlufte)
- Zugang zum Balkon
- Dachflächenfenster über Essbereich mit Plissée
- Decke Täfer weiss lasiert
- Küche
 - Forster-Küche
 - Glaskeramik-Herd, Combisteam, Kühlschrank, Geschirrspüler (V-Zug), alle Geräte wurden 2020 ersetzt
- Reduit
- Schlafen
- Dusche/WC (Balena Closomat)
- Balkon, Bodenplatten

Dachstock

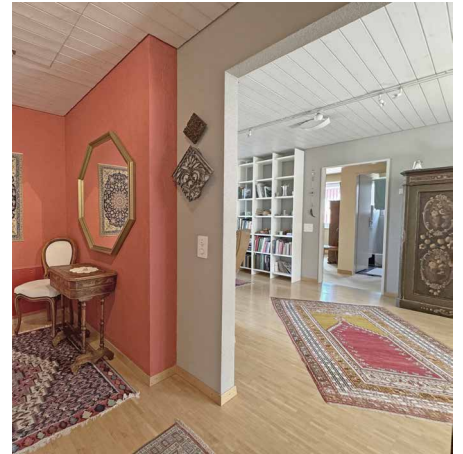
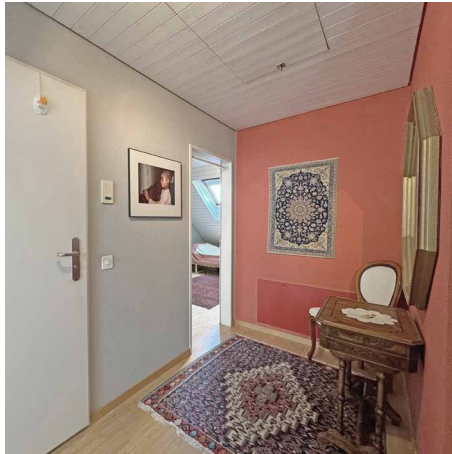
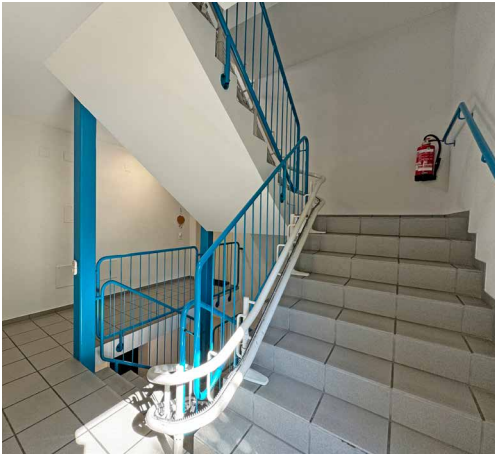
- mit ausziehbarer Treppe erreichbar
- Stauraum mit Stehhöhe in Giebelmitte

Untergeschoss

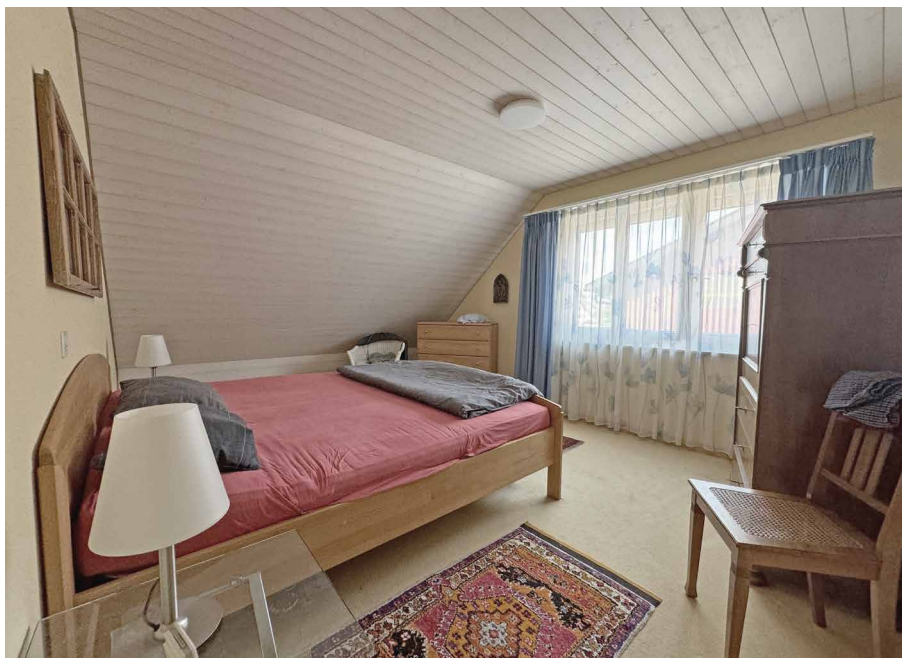
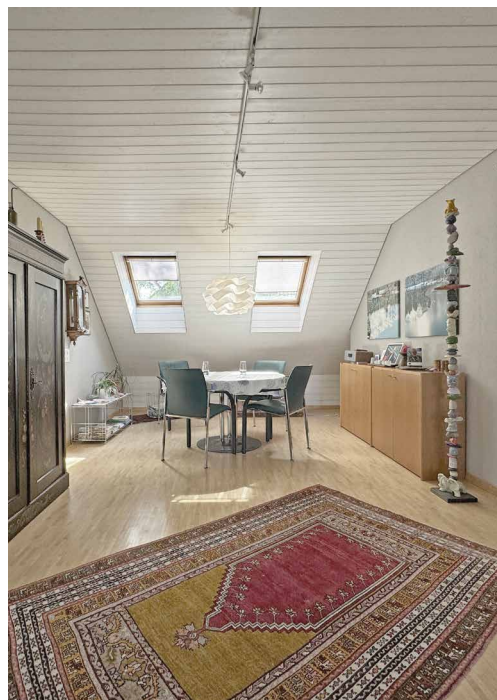
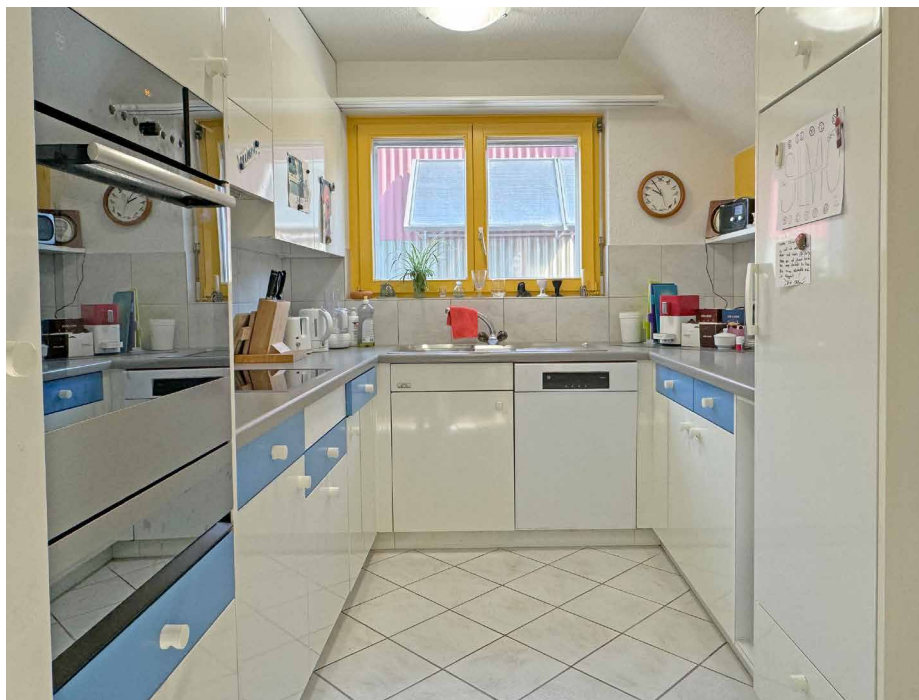
- Kellerabteil
- Bastelraum
- Tiefgaragenplatz
- Waschen/Trocknen (gemeinsame Nutzung aber eigener Waschturm)



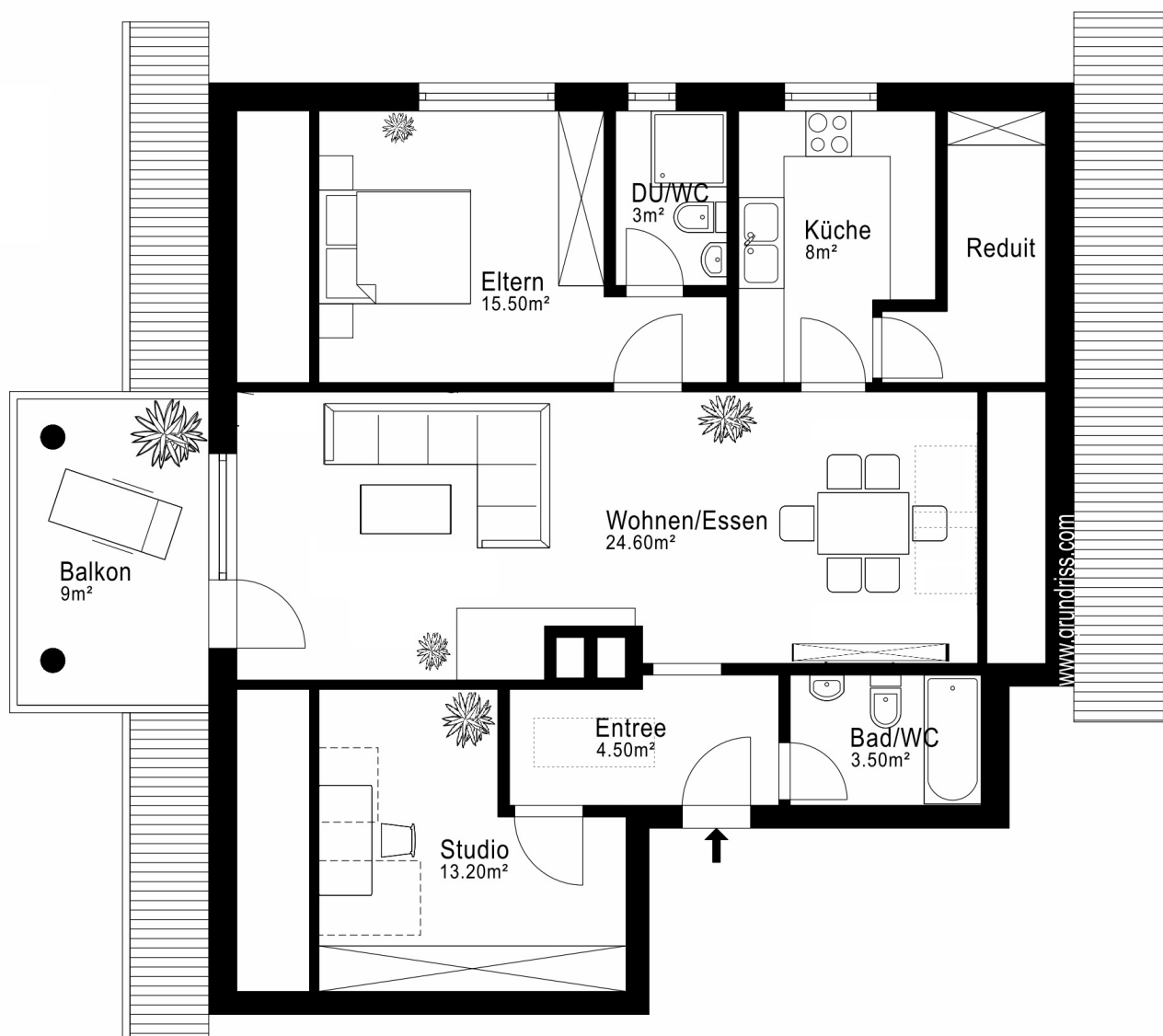
Impressionen



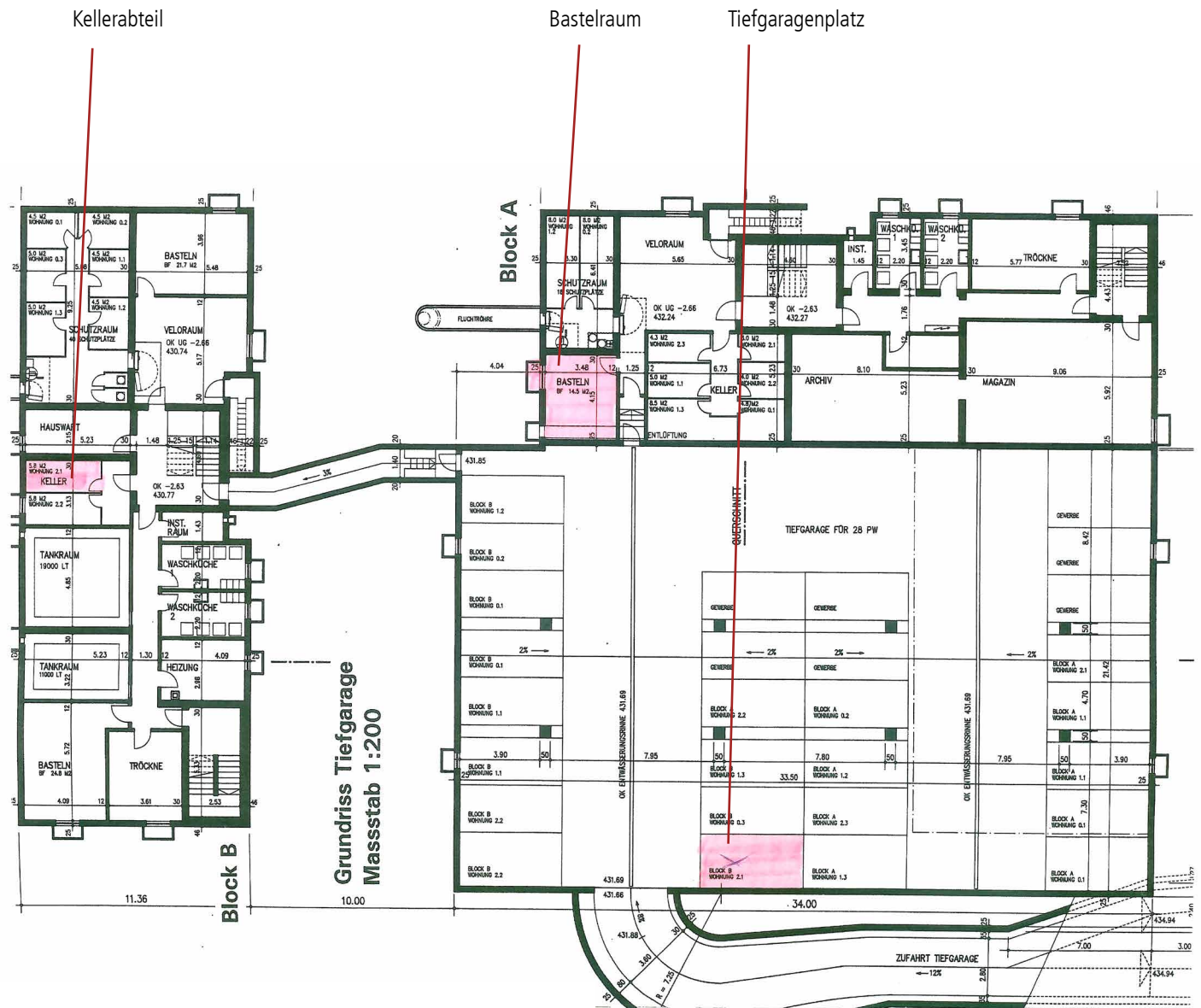
Impressionen



Grundriss Wohnung



Grundriss Untergeschoss



Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3	
Henggart			51280		CH678577751674				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
			Kataster 1253, Plan 17, Seewadel			09.09.2022		Bestandesänderung	
	35	06	Gesamtfläche						
			Gebäude						
	3	34	Gebäude Wohnen, Nr. 03100465, Seewadelstrasse 18						
	5	52	Gebäude Wohnen, Nr. 03100464, Seewadelstrasse 14, Seewadelstrasse 16						
		15	Nebengebäude, Nr. 03100293, Teil						
			Bodenbedeckung						
	9	01	Gebäude						
	6	03	befestigte Fläche						
	20	02	Gartenanlage						
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung					04.06.1991	28	CH4289-0000-0003-92465		
Bedingungen gemäss Baubewilligung vom 08.04.1991									

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3		
Henggart	51280	CH678577751674			
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht für Transformatorenstation, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht und Durchleitungsrecht für Kanalisation zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	12.03.1975	28	CH4289-0000-0005-35767	
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich	12.03.1975	28	CH4289-0000-0005-35868	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 50091, Kataster 1101, EGRID CH887616857744, Henggart	24.01.1978	6	CH4289-0000-0005-35666	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 51281, Kataster 1442, EGRID CH978577761666, Henggart Blatt 51282, Kataster 1441, EGRID CH867716857683, Henggart	04.06.1991	30	CH4289-0000-0006-87977	
Last	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zugunsten Blatt 51281, Kataster 1442, EGRID CH978577761666, Henggart	22.06.1992	44	CH4289-0000-0006-88069	

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Teilauszug 2024/362
Erstellungszeitpunkt	12.07.2024, 07.56 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Emanuele Giandoni, Notar

Rechtswirksame Eintragungen

12.07.2024, 07.56 Uhr

Grundbuchauszug Wohnung

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3	
Henggart	51298	CH271977735618		
Grundstücksbeschreibung				
Beschreibung			Änderung	
			Datum	Beleg
Stockwerkeigentum				
50/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51280, Kataster 1253, EGRID CH678577751674, Henggart				
mit Sonderrecht an der 3 1/2 Zimmer-Wohnung im Block B (Versicherungs-Nr. 465) nordwestlich (oben) im Dachgeschoss, in den Aufteilungsplänen grau umrandet und mit Nr. 16 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.06.1992, Beleg Henggart 1992/45				
Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
		15.07.1992	58	
Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	22.06.1992	46	CH4289-0000-0003-92566	1
Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch		Blatt	EGRID			2/3		
Henggart		51298	CH271977735618					
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	
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 51298, EGRID CH271977735618, Henggart Blatt 51302, EGRID CH511970567710, Henggart						CH4289-0000-0006-90365	
1	Änderung				15.10.1992	81	CH4289-0000-0003-92566	
					30.11.1993	183		
					01.06.2010	61		
					06.05.2013	32		
					30.11.2016	114		

Grundbuchauszug Bastelraum

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/3
Henggart	51302	CH511970567710			
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Stockwerkeigentum					
2/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51280, Kataster 1253, EGRID CH678577751674, Henggart					
mit Sonderrecht am Bastelraum im Block A (Versicherungs-Nr. 464) westlich (links) im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen dunkelrosa umrandet und mit Nr. 20 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.06.1992, Beleg Henggart 1992/45					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung		Datum	Beleg	Bemerkungen
			15.07.1992	58	
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft		22.06.1992	46	CH4289-0000-0003-92566	1
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					

Grundbuch		Blatt	EGRID				2/3	
Henggart		51302	CH511970567710					
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	
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 51298, EGRID CH271977735618, Henggart Blatt 51302, EGRID CH511970567710, Henggart						CH4289-0000-0006-90365	
1	Änderung				15.10.1992 30.11.1993 01.06.2010 06.05.2013 30.11.2016	81 183 61 32 114	CH4289-0000-0003-92566	

Gebäudeversicherung



GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 111'141
Gemeinde/Quartier Henggart
Grundstück-Nr. 031.1253

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Seewadelstrasse, 8444 Henggart

Versicherungssumme Total CHF

7'610'196

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Henggart	031-00464	Seewadelstrasse 14 8444 Henggart und weitere 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 31.08.2022 Schätzgrund: Revision	6'440	372'195	4'429'123
Henggart	031-00465	Seewadelstrasse 18 8444 Henggart 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1992 Schätzung vom 31.08.2022 Schätzgrund: Revision	3'700	267'317	3'181'073

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 3 ½ Zimmer-Wohnung

Adresse: Seewadelstrasse 18
8444 Henggart

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 1253
Grundstück: 3'506 m²
Vers.-Nr.: 031-00465
Baujahr: 1992
Kubatur GV: 3700 m³
GV-Neuwert CHF: 3'181'073.00

Wohnung

Wertquote: 50/1000
Nebenkosten/Mt. CHF: 388.00
Erneuerungsfond/Jahr CHF: 1515.00
Stand Erneuerungsfond CHF: 12'660.00

Bastelraum

Wertquote: 2/1000

Tiefgarage

Wertquote: 1/28

Raumaufteilung / Flächen

Wohnung

Eingang: 4.50 m²
Studio: 13.20 m²
Bad/WC: 3.50 m²

Wohnen/Essen: 24.60 m²
Küche: 8.00 m²
Reduit: 5.00 m²

Eltern: 15.50 m²
Du/WC: 3.00 m²

Balkon: 9.00 m²
Estrich: ca. 20.00 m²

Untergeschoss

Keller: ca. 7.00 m²
Bastelraum: 14.00 m²
Waschküche (zur Nutzung mit eigenem Waschturm)
Tiefgaragenplatz

Total Wohnfläche:

72.30 m²

Total Nebenfläche:

55.00m²

Total Nutzfläche

127.30 m²

Verkaufspreis CHF

675'000.00

inkl. Tiefgaragenplatz 25'000.00

inkl. Bastelraum 15'000.00

inkl. Erneuerungsfond 12'660.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 675'000.00 inkl. Kellerabteil, Bastelraum und Tiefgaragenplatz

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 schriftlichen Finanzierungsrichtofferte (oder Bestätigung) einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die Verkäuferin behält sich das Recht über das weitere Vorgehen vor, z.B. sich über die Art der Neunutzung der Kaufinteressenten zu erkundigen, 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 15'000.00 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 Grundstück wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann (Telefon 079 414 31 17 oder E-Mail: info@niedermann-partner.ch) gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

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.