

Zu verkaufen: historisches Flarzhaus (Reihenmittelhaus) mit Garten, 5.5 Zimmer, grosse Wohnküche mit Holzherd, Wohlfühlbad, an der Hauptstrasse 46, 8467 Truttikon

Landgemeinde im Zürcher Weinland
In Truttikon sind die Voraussetzungen gegeben, um sich wohl zu fühlen. Hier wohnen Familien, die schon seit Generationen verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche die Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben.

Das Objekt

Zum Verkauf steht ein behagliches Mittelhaus in einem klassischen Flarzhaus. Die Liegenschaft vereint auf besondere Weise traditionellen Charakter mit gepflegtem Wohnkomfort und vielseitigem Potenzial. Der Hausteil wurde laufend unterhalten und sorgfältig gepflegt, sodass sich die Immobilie in einem guten Zustand präsentiert. Einziehen und Wohlfühlen ist hier ohne Weiteres möglich

– individuelle Anpassungen und weitere Modernisierungen können ganz nach den eigenen Vorstellungen und im eigenen Tempo erfolgen.

Die authentische Bausubstanz mit sichtbaren Holzbalken, charmanten Details und einer gemütlichen Atmosphäre verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter. Die Raumaufteilung über mehrere Ebenen bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte – ob als gemütliches Zuhause für Einzelpersonen, Paare, kleine Familien oder als stilvoller Rückzugsort auf dem Land.

Der grosse, gepflegte Garten hinter dem Haus mit gemütlichem Sitzplatz ergänzt das Angebot ideal und schafft zusätzlichen Raum zum Entspannen im Grünen.

Diese besondere Immobilie ist ideal für alle, die historischen Charme schätzen und ein gepflegtes Zuhause suchen, das sich den eigenen Bedürfnissen anpassen lässt.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses einzigartige Objekt bei einer persönlichen Besichtigung. Rufen Sie uns an, damit wir einen Termin vereinbaren können.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Truttikon ZH

Landgemeinde im Zürcher Weinland

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebieten, wie die Husemerseen, der Barchetsee oder die Thur befinden sich in kurzer Distanz und laden Sie ein zu einem erfrischenden Bad oder zu Wanderungen in einer intakten Natur. Dennoch erreicht man in gut 15 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich.

In unserer Gemeinde sind die Voraussetzungen gegeben um sich wohl zu fühlen. Hier wohnen Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche unsere Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben. Die im Dorf verankerten Vereine tragen viel zu dieser lebendigen Dorfgemeinschaft bei und bieten unseren Einwohnerinnen und Einwohnern ideale Möglichkeiten, um aktiv am Dorfleben teilzunehmen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten und Vorzügen der Gemeinde.

Allgemeine Zahlen

Truttikon zählt 461 Einwohner. Das Dorf liegt auf 465 m ü. M. und hat eine Gesamtfläche von

441 ha, davon 64% (140) Landwirtschaft, 29% Wald und 6,5 ha Reben.

2022 sind es 16 Landwirtschaftsbetriebe mit total 282 ha Nutzfläche. 1985 zählte Truttikon 23, wovon 19 Betriebe mit hauptberuflichen Landwirten, 1975 waren es noch 31 Landwirtschaftsbetriebe.

In der Zwischenzeit haben die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und Rahmenbedingungen dazu geführt, dass nur noch 15 hauptberufliche Landwirte existieren. Einige Gewerbebetriebe leisten einen kleinen Beitrag zur Erwerbsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde (total 55 Beschäftigte).

Verkehrsverbindungen

Es verkehrt stündlich je ein Bus zum Bahnhof Ossingen, sowie einer zum Bahnhof Marthalen.

Bildung

Die Schüler:innen von der 1. bis zur 6. Klasse besuchen das Schulhaus in Truttikon. Kindergarten und Sekundarschule befinden sich in Ossingen. Die Kinder gelangen per Schulbus, bzw. mit dem Fahrrad nach Ossingen.

Quelle: www.truttikon.ch

Entfernungen:

Primarschule:	250 m
Kindergarten in Ossingen:	2200 m
Sekundarschule in Ossingen:	2200 m
Einkaufen (Wyland Beck):	41 m
Einkaufen Ossingen (Volg) :	2200 m
Postautohaltestelle:	56 m
Arzt in Ossingen:	1800 m

Anschlüsse:

Autobahn A4 Kleinandelfingen	5.0 km
Winterthur:	22 min
Schaffhausen:	13 min
Flughafen Zürich-Kloten:	30 min
Zürich:	38 min

Fahrzeit mit öV:

· Winterthur HB:	40 min
· Schaffhausen:	30 min
· Flughafen:	54 min
· Zürich HB:	59 min

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	107 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	14 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Kataster 20 / 21
- Gesamtfläche 16 m² / 246 m²
- Wohnfläche 169 m²
- Baujahr 1780 / Techn. Baujahr: 2003
- Ausrichtung gegen Süden
- Weitblick in die Berge

Bauweise / Ausbau

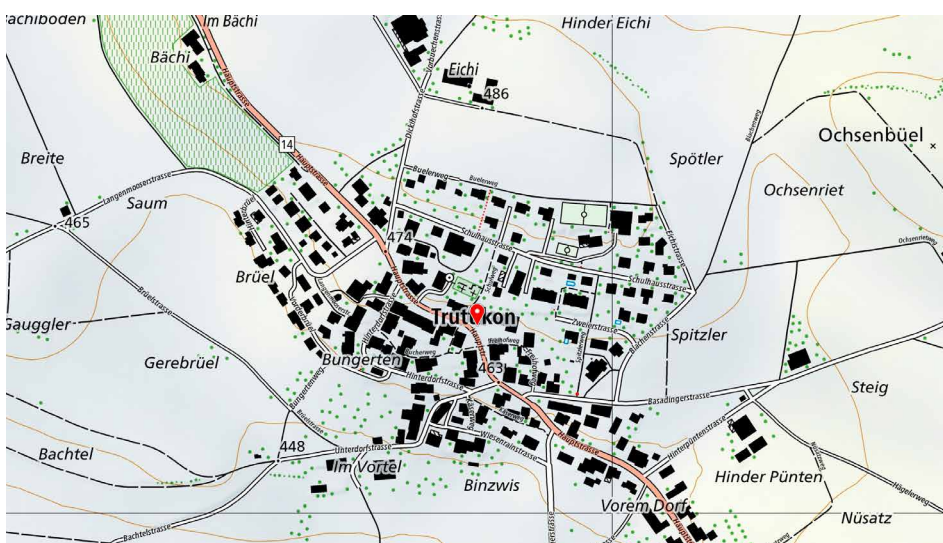
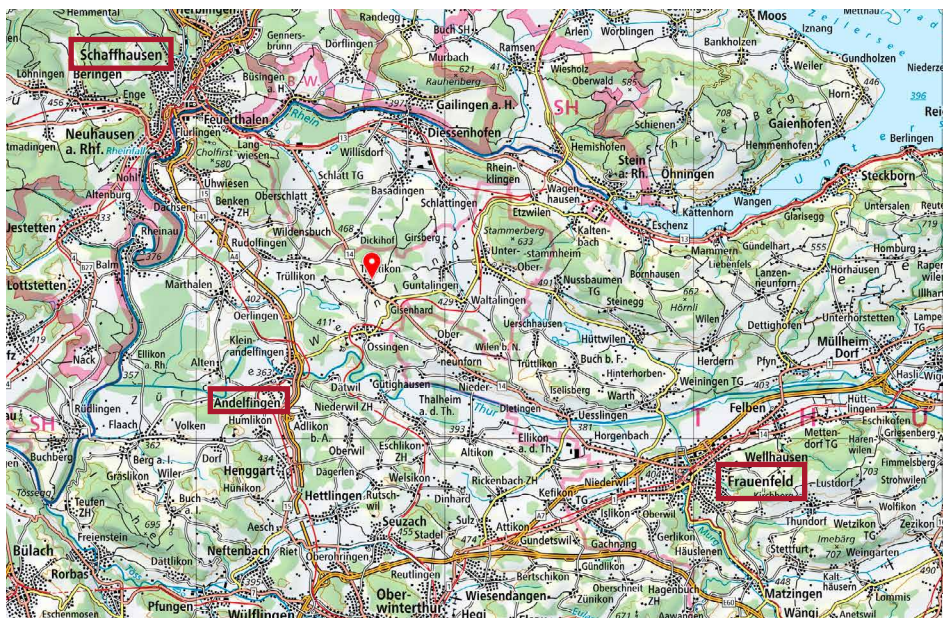
- Massivbau/Riegelbau/Flarzhaus
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
 - Solaranlage (2016)
- offene Balkenlagen/Riegel, natur
- Türen: Holz
- Fenster: Holz-Holz, 2-fach Verglasung
- Wände: Lehmputz (nachhaltig)
- Treppe: Holz
- Sonnenschutz: Fensterläden Metall
- Heizung: Luft-Luft Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Warmwasser-Radiatoren

Erdgeschoss

- Eingang
 - antiker Klinkerboden
 - Riegelwand
- Wohnküche
 - Fronten Kunstharz hochglanz weiss/rot
 - Arbeitsflächen: Stein
 - Kochinsel mit Dunstabzug
 - Backofen
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank/Gefrierschrank
 - Holzherd (neu aufgebaut, 2003)
 - Bodenbelag: Parkett
 - Lichtquelle: Deckenspots
 - Zugang zur Waschküche
 - Ausgang zu Sitzplatz
 - Gäste-WC
- Hintereingang mit Mosaikboden
- Wohnzimmer
 - Bodenbelag: Laminat
 - Täferwand weiss
 - Täfer/Riegeldecke Holz
 - Kachelofen mit Ofenbank

Obergeschoss 1

- Badelandschaft
 - freistehende Badewanne auf Sockel
 - zwei Lavabos
 - Spiegelschrank
 - Unterbau
 - Dusche
 - WC
 - Handtuchradiator
 - Bodenbelag: Holzriemen
 - Decke mit Sichtbalken
 - Deckenspots
- 2 Zimmer, verbunden mit Schiebetür
- Laubengang
- Treppenaufgang/Schlupf



Grundstück, Gebäude und Lage

Obergeschoss 2

- Wohnraum 2, beheizt (Radiatoren)
- Dach-Holzkonstruktion sichtbar
- Bodenbelag: Riemenboden
- Holzofen
- Kamin
- Dachflächenfenster
- Aufgang zur Galerie

Dachgeschoss

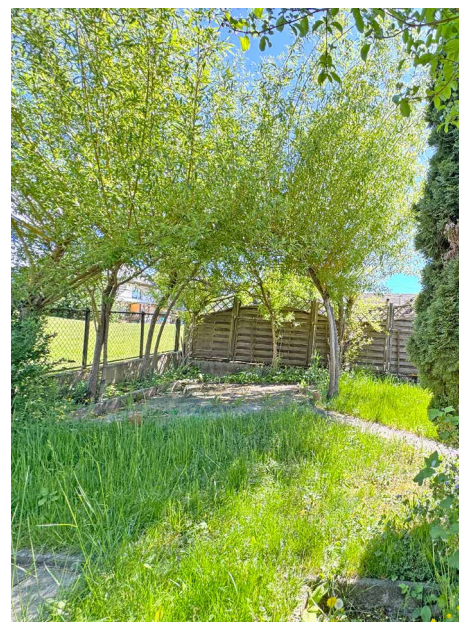
- Galerie
- Steg zum Dachzimmer
- Dachzimmer mit Dachflächenfenster

Untergeschoss

- Kellerraum

Aussenflächen

- Geräteschuppen
- Garten
- Sitzplatz
- 2 Aussenparkplätze



Renovationen (grössere Positionen)

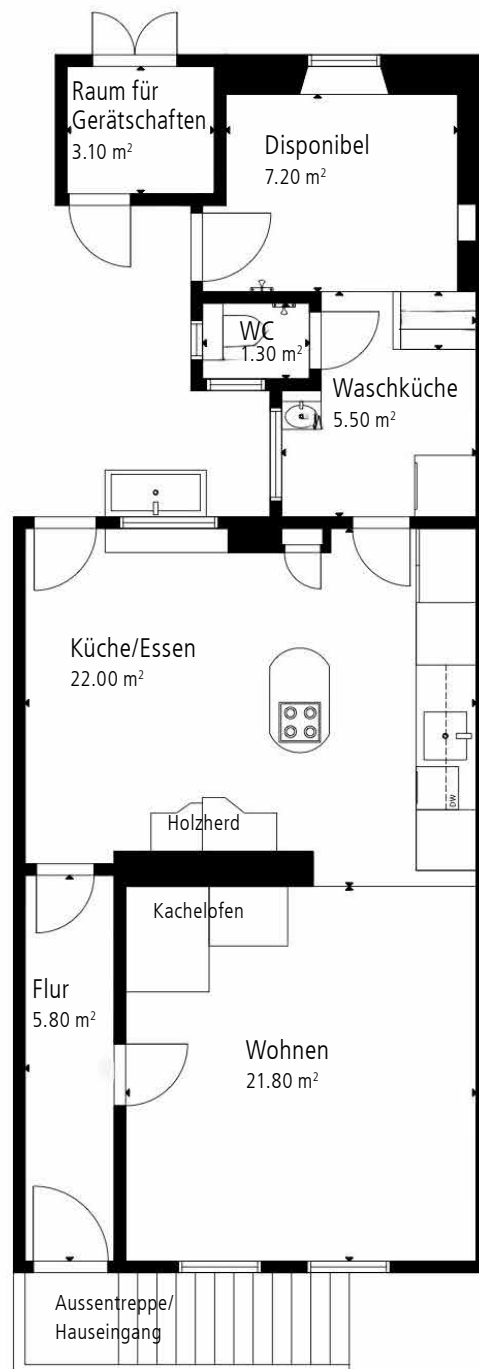
2003:	Holzherd neu aufgebaut	CHF	7'700.00
2004:	Dachstockausbau, Isolierung, Einbau Dachlukarne	CHF	75'000.00
2010:	Anpassung Haustechnik, Teilersatz Fenster	CHF	20'000.00
2012:	Einbau Dachflächenfenster	CHF	3'600.00
2016:	Solaranlage (13.8 m2 - 8.14 KW)	CHF	35'000.00
2017:	Umbau/Renovation Küche	CHF	25'000.00
2017:	Ersatz Waschtisch Bad	CHF	1'000.00
2018:	Einbau Wärmepumpenanlage für Warmwasser	CHF	37'000.00
2018:	Heizkörper Küche	CHF	3'500.00
2021:	Elektroanlage	CHF	3'600.00
2023:	neue Haustüre, neues Schliesssystem, Dichtung Fenster/Türen	CHF	11'000.00
2023:	Beheizung Dachgeschoss, Einbau Heizkörper	CHF	10'000.00
2023:	Spiegelschrank Bad	CHF	1'500.00
2023:	Neuanstrich Küche, Wohnzimmer	CHF	2'000.00

Alle Belege sind vorhanden und einsehbar!

Besonderes

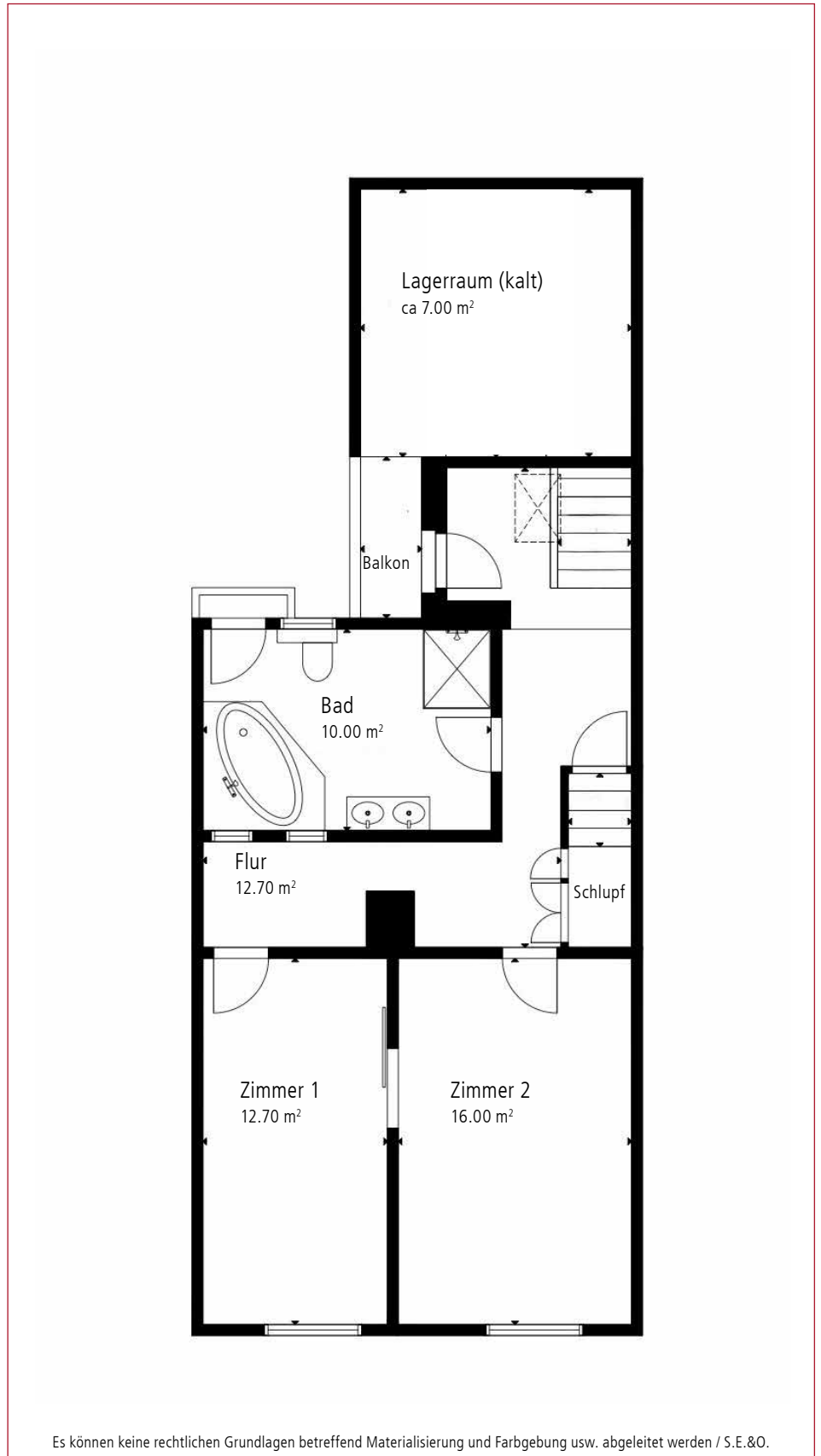
Beim Ausbau wurde der Fokus auf gesundes, nachhaltiges Wohnen gesetzt. Der Einsatz natürlicher Baustoffe (Isolationen mit Schafwolle), schadstoffarmen Materialien (Lehmputz HAGA-Biogrundputz, HAGA Bio-Einbettmörtel, Stroba-Sumpfkalk-Innenputz) fördert ein optimales Raumklima. Durch die Reduzierung von Elektromog und die Nutzung diffusions-offener Materialien wird die Wohnqualität markant verbessert.

Grundriss Erdgeschoss



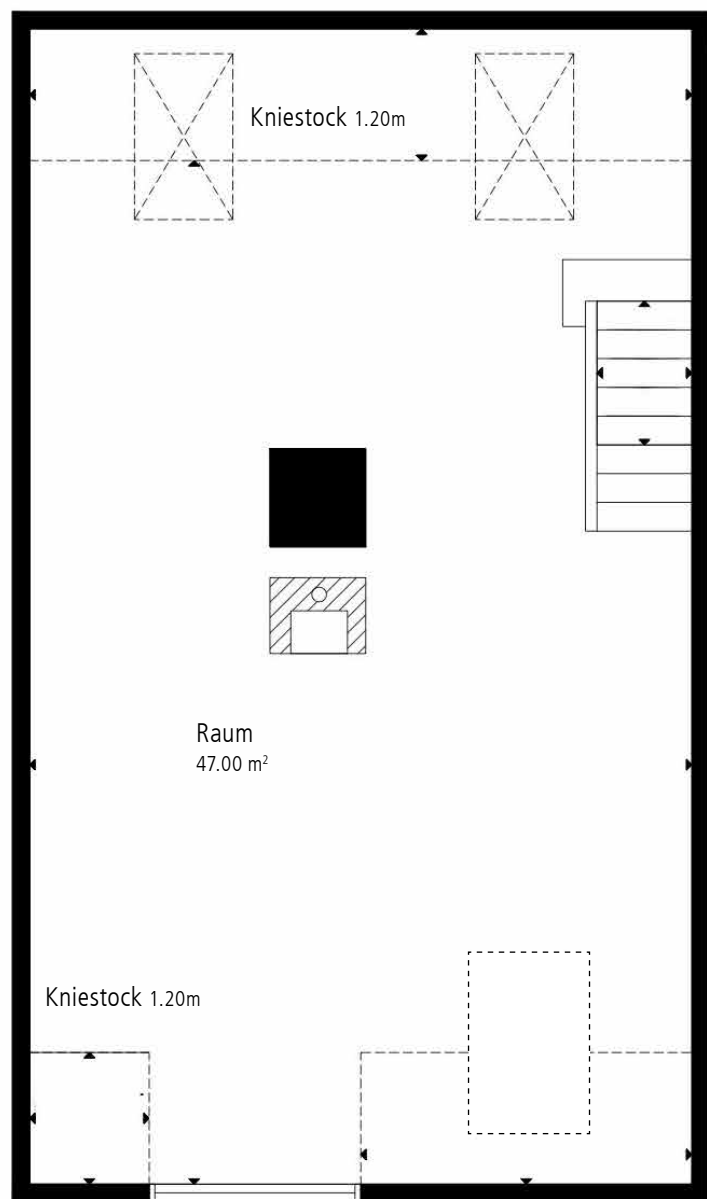
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss 1. Obergeschoss



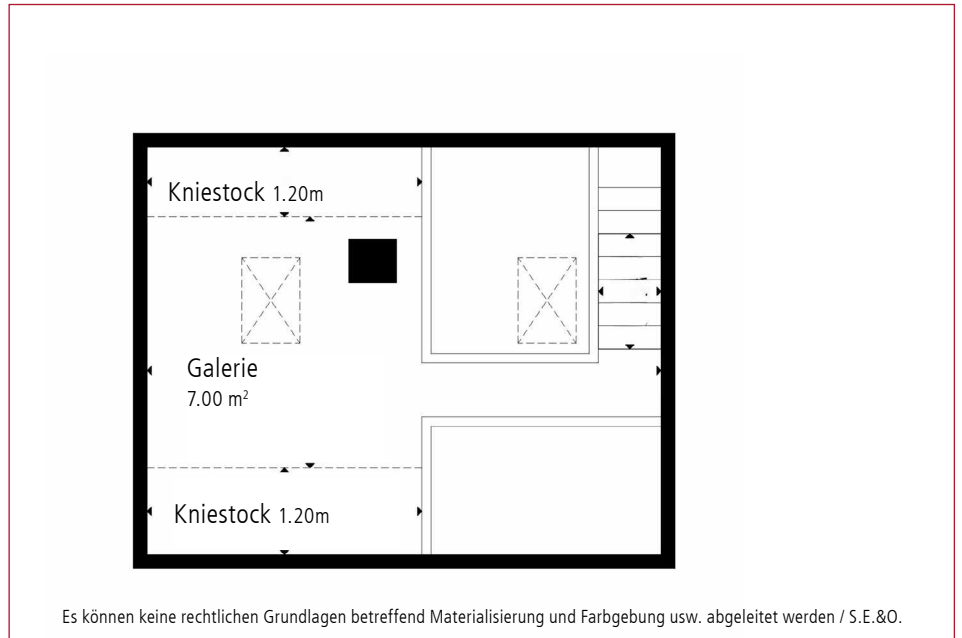
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss 2. Obergeschoss

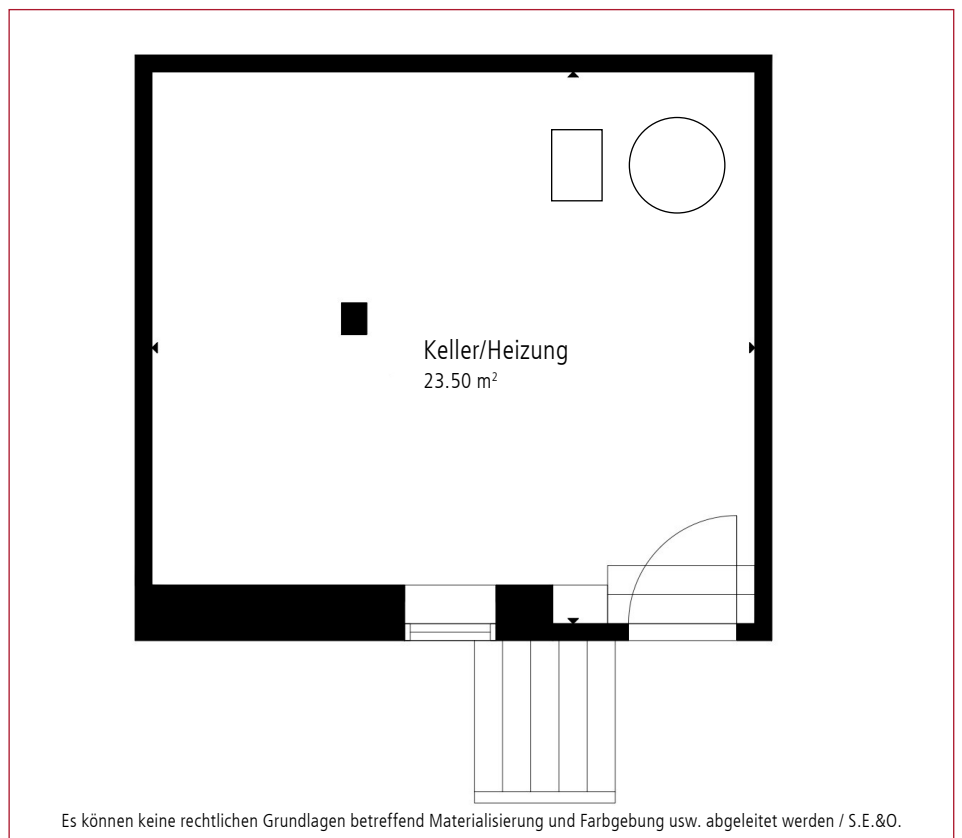


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

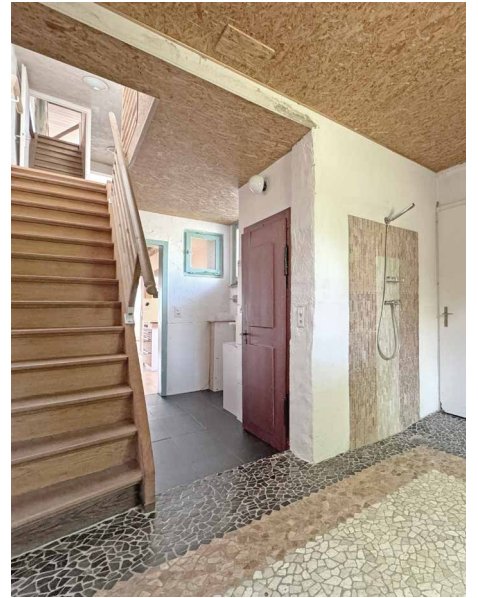
Grundriss 3. Obergeschoss



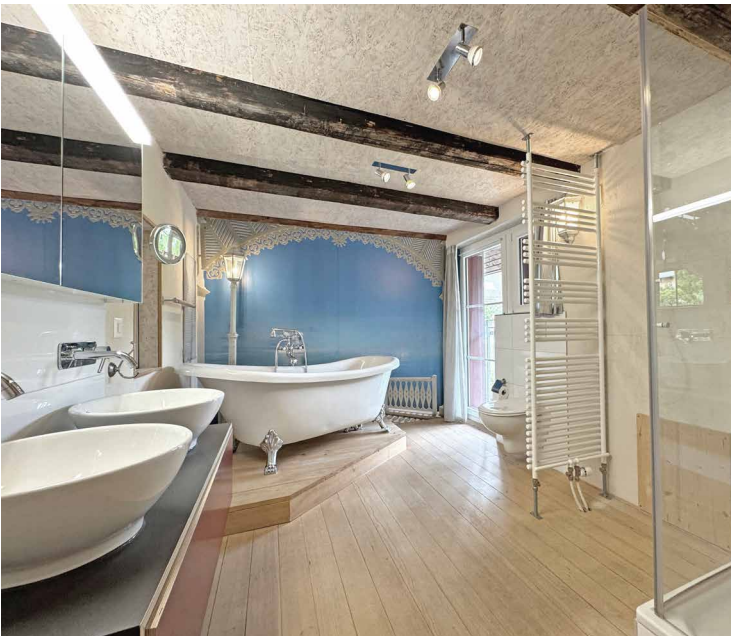
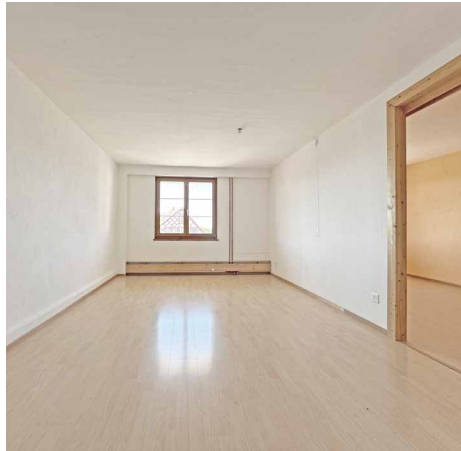
Grundriss Untergeschoss

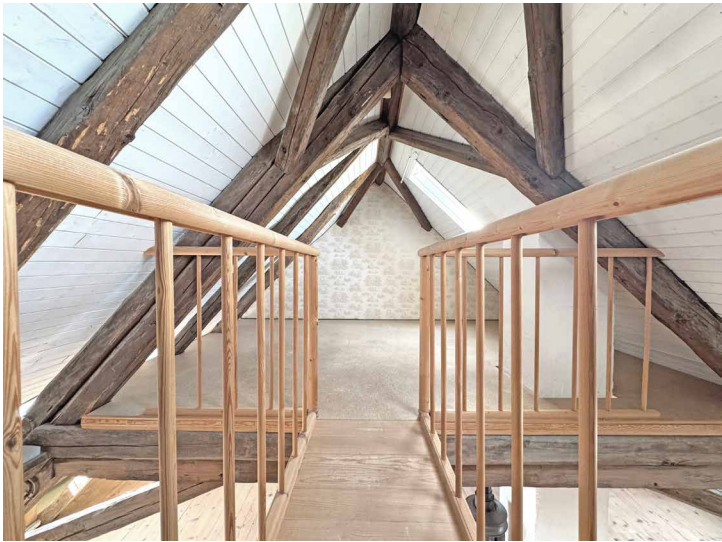
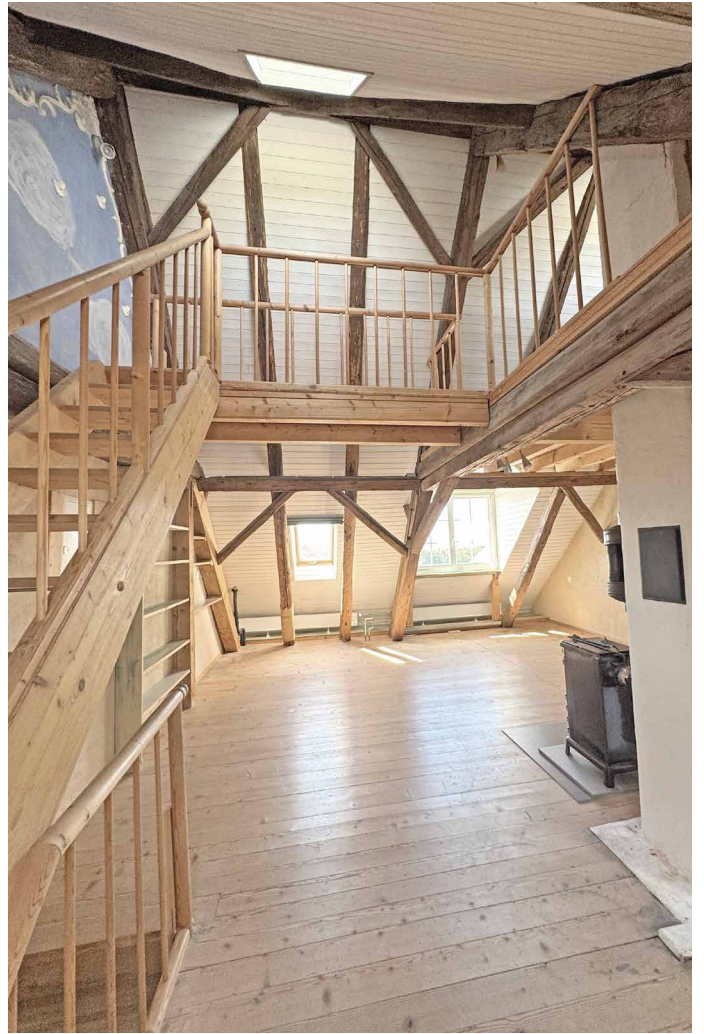


Impressionen



Impressionen





Grundbuchauszug Kataster 21

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Truttikon	50040	CH819071867726	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster 21, Plan 21, Dorf	01.02.2019		Bestandesänderung
	2	46	Gesamtfläche			
		85	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 04100026, Hauptstrasse 46			
		85	Bodenbedeckung Gebäude			
	1	57	befestigte Fläche			
		04	Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 50008, Kataster 20, EGRID CH879077718607, Truttikon			CH4574-0000-0001-19257		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitig überragende Dachvorsprünge von Assek. Nrn. 25 und 27 zugunsten und zulasten Blatt 40, Kataster 881, EGRID CH287186907729, Truttikon	07.06.1938	175	CH4574-0000-0002-18762	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Truttikon	50040	CH819071867726	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserleitung sowie Pflicht zur Abnahme des Wassers zulasten Kat. Nrn. 998 und 999 zugunsten Blatt 50081, Kataster 19, EGRID CH887186907719, Truttikon	03.10.1938	260	CH4574-0000-0002-18863	1
Recht	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zulasten Blatt 50008, Kataster 20, EGRID CH879077718607, Truttikon Blatt 50081, Kataster 19, EGRID CH887186907719, Truttikon	01.11.1938	Tb. 203	CH4574-0000-0002-12756	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Recht zur Erstellung von Dachaufbauten (Lukarnen) zugunsten und zulasten Blatt 40, Kataster 881, EGRID CH287186907729, Truttikon Blatt 50081, Kataster 19, EGRID CH887186907719, Truttikon	15.03.2001	15	CH4574-0000-0002-18861	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchauszug Kataster 20

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Truttikon	50008	CH879077718607	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster 20, Plan 21, Dorf			
		16	Gesamtfläche			
		16	Bodenbedeckung befestigte Fläche			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Abwasserdurchleitungsrecht zugunsten Blatt 50040, Kataster 21, EGRID CH819071867726, Truttikon	01.11.1938	Tb. 203	CH4574-0000-0002-12756	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Rechtswirksame Eintragungen

26.09.2025, 11.43 Uhr

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 114'699
Gemeinde/Quartier Truttikon
Grundstück-Nr. 041.21

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 661'721

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Truttikon	041-00026	Hauptstrasse 8467 Truttikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 21.02.2017 Schätzgrund: Umbau	633	55'607	661'721

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 5.5-Zimmer Reihenhausteil
(Mittelteil)

Adresse: Hauptstrasse 46
8467 Truttikon

Kataster-Nr.: 20
Grundstück: 246 m²
GVZ Vers.Nr.: 041-00026
Baujahr: 1780
Kubatur GV: 633 m³
GV-Neuwert CHF: 661'721

1/2 Miteigentum

Kataster-Nr.: 21
Grundstück: 16 m²

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss

Flur: 5.80 m²
Wohnen: 21.80 m²
Küche/Essen: 22.00 m²
Waschküche: 5.50 m²
WC: 1.30 m²
Disponibel: 7.20 m²
Raum für Gerätschaften (kalt): 3.10 m²

1. Obergeschoss

Flur: 12.70 m²
Zimmer 1: 12.70 m²
Zimmer 2: 16.00 m²
Bad: 10.00 m²
Lagerraum kalt: 7.00 m²

2. Obergeschoss

Raum: 47.00 m²

3. Obergeschoss

Galerie: 7.00 m²

Untergeschoss

Keller/Heizung: 23.50 m²

Aussenflächen

Sitzplatz
Garten
Geräteschuppen
2 Aussenparkplätze
161.00 m²

Total Wohnfläche: 169.00 m²

Nebenflächen: 194.60 m²

Total: 363.60 m²

Verkaufspreis/VB CHF 765'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 765'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann AG, 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/s, 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 Objekt 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 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.