

Zu verkaufen: charmantes, altehrwürdiges Liebhaberobjekt, mit 4 Wohnungen und Scheunenanbau, im Dorfkern, an der Breitestrasse 1 in 8451 Kleinandelfingen ZH

Wohnen im Zürcher Weinland

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

Der Riegelbau steht in der Kernzone an zentraler Lage. Das Naherholungsgebiet erreichen Sie in wenigen Schritten. Geselliges Dorfleben wird in Kleinandelfingen grossgeschrieben. Eine gute Infrastruktur ist in ebenfalls gegeben.

Ihr Liebhaberobjekt

Das Haus war im Besitz eines Kleinunternehmers. Vor 40 Jahren realisierte er darin vier Wohnungen – günstigen Wohnraum für seine Mitarbeiter. Mittlerweile entspricht der Ausbau nicht mehr dem heutigen Standard. Renovationen stehen an. Das Haus versprüht einen speziellen Charme. Der traditionelle Riegelbau passt sich perfekt in die Umgebung ein.

Haben Sie Visionen

Die Liegenschaft könnte kernsaniert und zu einer Einheit werden oder die vier Wohnungen erfahren eine sanfte Renovation und bieten Singles oder Paaren weiterhin ein Zuhause. Es sind verschiedene Varianten denkbar.

Ob Sie ein grosszügiges Eigenheim für Ihre Familie suchen, ein einzigartiges Zuhause mit Platz für kreative Projekte oder ein Investitionsobjekt – diese Liegenschaft erfüllt vielfältige Bedürfnisse. Es ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre ganz persönliche Lebensgeschichte schreiben können und das im schönen Zürcher Weinland.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Möchten Sie mehr über die Möglichkeiten erfahren, welche sich hier bieten? Wir sind überzeugt, dass Sie bei einer Besichtigung die positiven Vibes spüren.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobiliengewerbetreibender 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 unserer 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 Thurufeln gelegen, geht wahrscheinlich auf den Hof des alemannischen Sippenoberhauptes «Andolf» zurück. Die Gemeindegrenze von Kleinandelfingen umfasst drei Ortsteile, welche sich unterschiedlich entwickelt haben: Kleinandelfingen, Alten und Oerlingen.

Geschichte

Ein Steinbeil sowie zwei bronzezeitliche Urnengräber sind Zeugen von uralten Siedlungen. Der Name Kleinandelfingen wird erst im 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Dies ist damit zu begründen, dass Andelfingen und Kleinandelfingen als ein Flecken behandelt wurde. Der Besitzer desselben wechselte öfters: Einmal waren es die Kyburger – noch heute sind die beiden Löwen im Wappen Überbleibsel davon – ein ander Mal die Habsburger, die Diessenhofer Herren oder die Familie von Hohenlandenberg, welchen die Bauern den Zehnten abzugeben hatten. Im Jahre 1434 übernahm die Stadt Zürich durch die Auflösung eines Pfandverhältnisses die Herrschaft über Andelfingen, Kleinandelfingen und Alten. Am Kleinandelfinger Schyterberg soll nach der Überlieferung die gleichnamige Burg Schyterberg gestanden haben. Nach dem Zusammenbruch der alten Eidgenossenschaft 1798 schloss die helvetische Republik 1799 alle eine Pfarrei bildenden Gemeinden zu einer politischen Gemeinde zusammen. Kleinandelfingen mit Alten und Oerlingen gehörte also dazumal zu Andelfingen. Erst 1804 ging der Wunsch nach Unabhängigkeit in Erfüllung: Kleinandelfingen wurde eine selbstständige politische Gemeinde. Aus geografischen Gründen kamen noch Alten und Oerlingen dazu. Bei dieser Einteilung blieb es bis heute.

Quelle: www.kleinandelfingen.ch

Entfernungen:

Einkaufen (Migros/Coop):	600 m
Bäckerei:	50 m
Arzt:	350 m
Tierarzt:	600 m
Wohn- u. Pflegezentrum Rosengarten	180 m

Kindergarten Kleinandelfingen:	140 m
Primarschule Kleinandelfingen:	350 m
Oberstufenschule Andelfingen:	1100 m

Spielfeld Grille:	230 m
Schwimmbad Andelfingen:	950 m

Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4:	700 m
Bushaltestelle:	190 m

Bahnhof Andelfingen:	1000 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 2024:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	112 %
mit Ref. Kirche:	124 %
mit Röm. Kath. Kirche:	126 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche 300 m²
- Gebäudefläche 137 m²
- Wohnfläche 171 m²
- Baujahr 1850
- familienfreundliches Quartier
- zentrale Wohnlage
- Kernzone

Bauweise / Ausbau

- massive Bauweise
- Riegelbau
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Heizung: Öl (2015 erneuert)
- Wärmeverteilung: Radiatoren

Wohnung EG, 3½ Zimmer

- Eingang
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer (gefangen)
- Küche, Essen
- Nasszelle mit BW, Lavabo, WC

Wohnung 1. OG, 2½ Zimmer

- Eingang
- Küche, Essen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (gefangen)
- Nasszelle mit BW, Lavabo, WC

Wohnung 1. OG, 1½ Zimmer

- Wohnen, Essen, Küche
- Schlafzimmer
- Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC

Wohnung 2. OG, 2½ Zimmer

- Eingang
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche/Essen
- Nasszelle mit Dusche, Lavabo, WC

Dachgeschoss

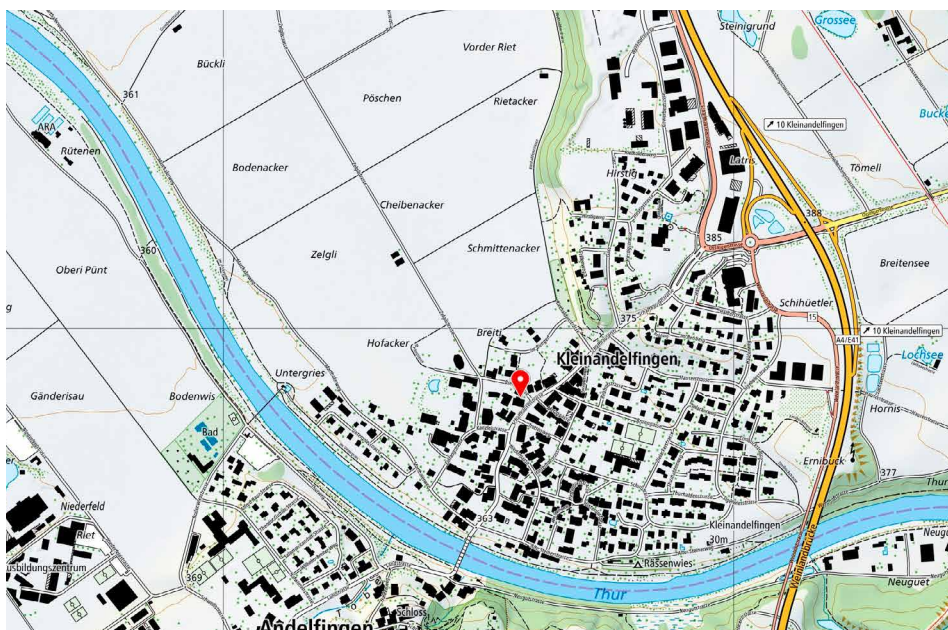
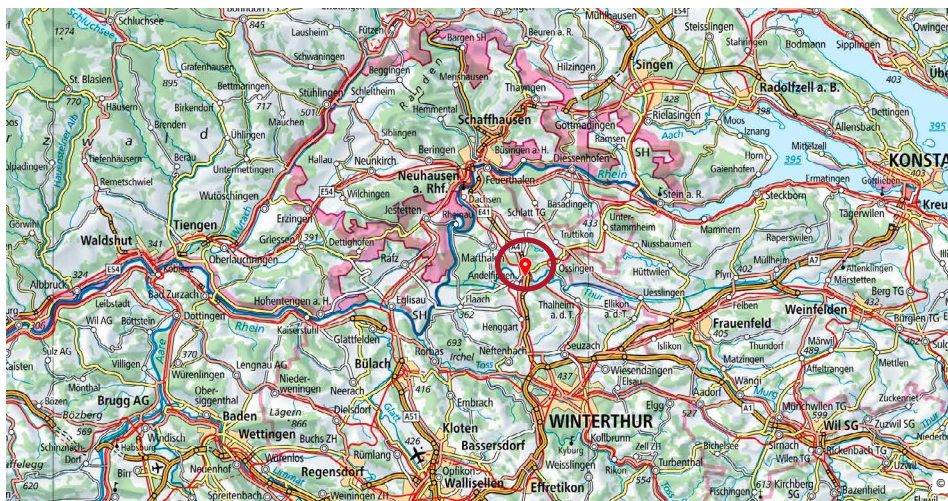
- Kaldach
- Ziegel/Schindeln, nicht isoliert

Nebenflächen

- Garage im Scheunenteil
- Abstellraum f. Velos etc.
- Waschen/Trocknen (1. OG)
- Boiler pro Wohnung (1. OG)
- Estrich (4 Abteile)

Keller

- Naturkeller
- Tankraum



Grundriss Erdgeschoss

Wohnung EG, 3½ Zimmer



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

Grundriss 1. Obergeschoss

Wohnung OG 1, 2½ Zimmer



Wohnung OG 1, 1½ Zimmer

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

Grundriss 2. Obergeschoss

Wohnung OG 2, 2½ Zimmer



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

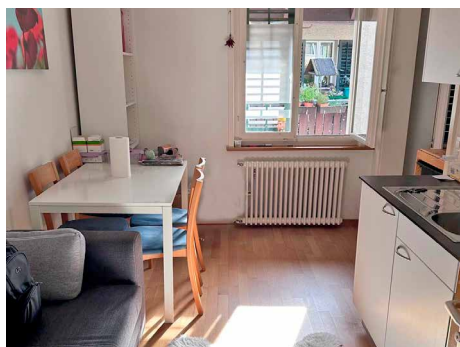
Impressionen Wohnung 1, EG



Impressionen Wohnung 2, OG 1



Impressionen Wohnung 3, OG 1



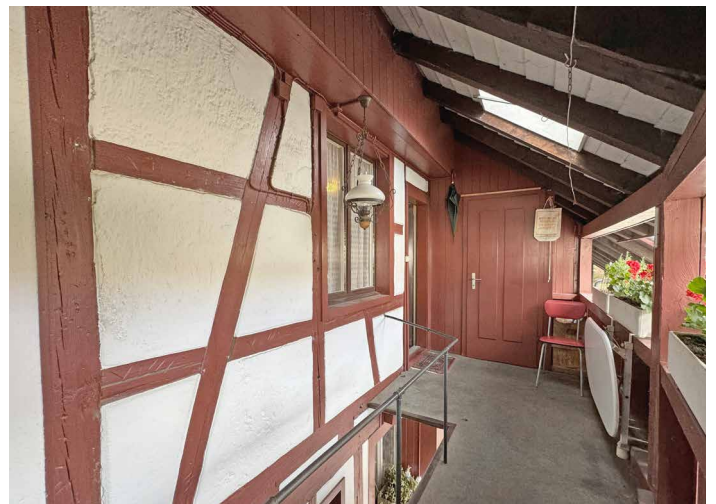
Impressionen Wohnung 4, OG 2



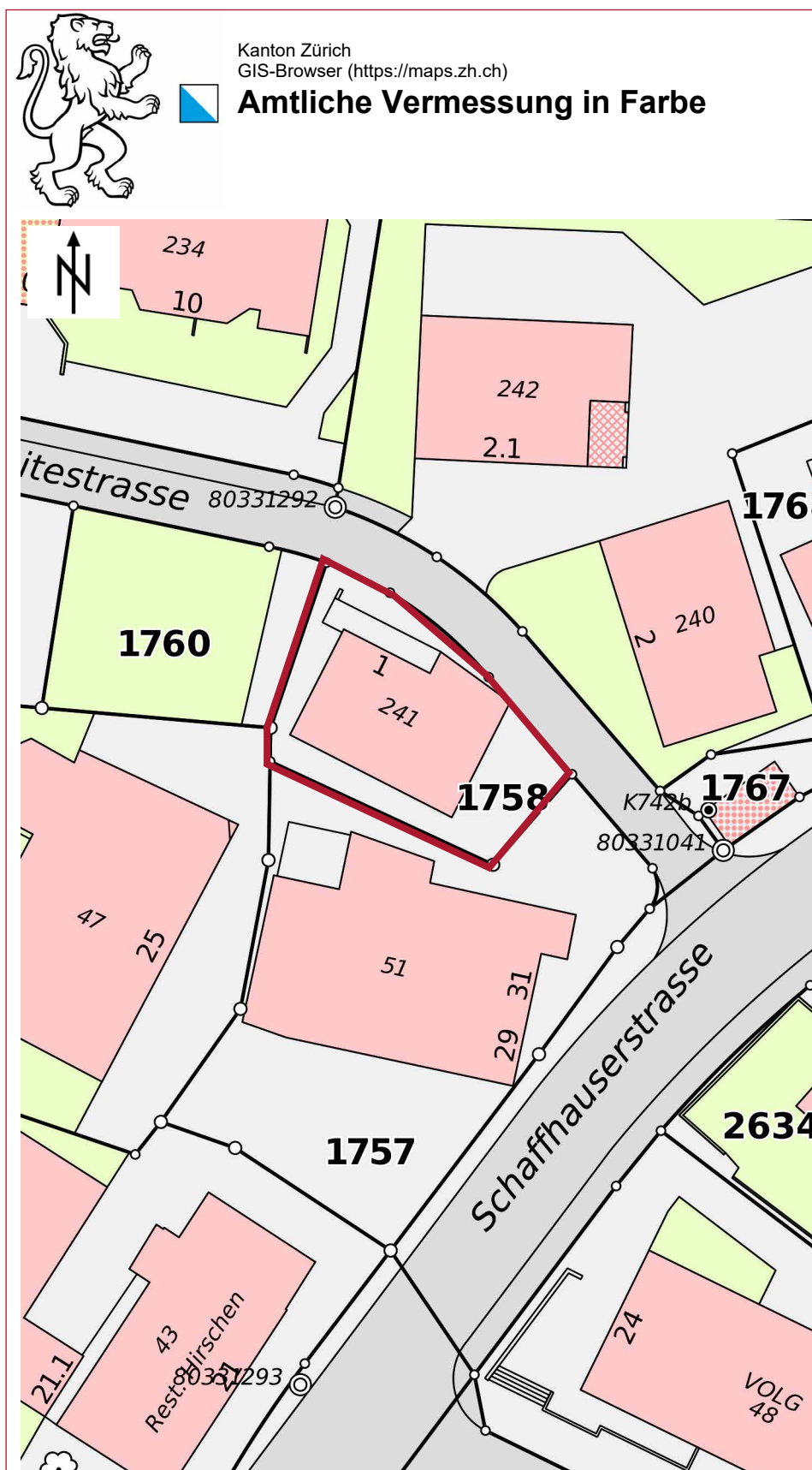
Impressionen Nebenflächen



Impressionen Aussenansichten



Lageplan Liegenschaft



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3	
Kleinandelfingen			51414		CH467709388427				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
	3	00	Kataster 1758, Plan 20, Breiti						
			Gesamtfläche						
	1	37	Gebäude						
			Gebäude Wohnen, Nr. 03300241, Breitestrasse 1						
	1	37	Bodenbedeckung						
	1	63	Gebäude						
			befestigte Fläche						
Eigentum									
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen	
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									
Vormerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									

Rechtswirksame Eintragungen

19.04.2022, 07.45 Uhr

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch		Blatt		EGRID		2/3		
Kleinandelfingen		51414		CH467709388427				
Dienstbarkeiten								
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last		Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 51412, Kataster 1757, EGRID CH158309773874, Kleinandelfingen		10.06.1983	84	CH2383-0000-0007-35257	1	
Recht		Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 51411, Kataster 2615, EGRID CH173877810947, Kleinandelfingen Blatt 51413, Kataster 1760, EGRID CH958109773850, Kleinandelfingen		23.02.1984	15	CH2383-0000-0007-34963	2	
Last		Personaldienstbarkeit Baubeschränkung und Abbruchverbot zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich		01.02.2002	5	CH2383-0000-0007-35560		
Grundlasten								
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
		keine						
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
				1				1, 2, 3

Gebäudeversicherung

GVZ 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 CHAG**
A-PRIORITY

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 111'700
Gemeinde/Quartier Kleinandelfingen
Grundstück-Nr. 033.1758

18. Juli 2024

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

934'585

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Kleinandelfingen	033-00241	Breitestrasse 1 8451 Kleinandelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1850 Schätzung vom 14.07.2010 Schätzgrund: Revision	1'090	78'537	934'585

Rechtsmittel:
Gegen diese Verfügung kann innert 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: Bauernhaus
mit 4 Wohnungen

Adresse: Breitestrasse 1
8451 Kleinandelfingen

Kataster-Nr. : 1758

Grundstück gesamt: 300 m²

Baujahr: 1850

Vers.-Nr.: 033-00241

Kubatur GV: 1'090 m³

GV-Neuwert CHF: 934'585

Raumaufteilung/Flächen

Wohnung EG

3½ Zimmer ca. 69.3 m²

Wohnung OG 1

2½ Zimmer ca. 42.6 m²

Wohnung OG 1

1½ Zimmer ca. 20.0 m²

Wohnung OG 2

2½ Zimmer ca. 39.6 m²

Nebenflächen

Keller

Tankraum

Scheune

Technik

Garage

Total Wohnfläche: ca. 171.5 m²

Verkaufspreis CHF: 850'000.00

Miteinnahmen inkl. Nebenkosten

Mietwert 3½-Zimmer-Wohnung EG	12	à	CHF	1'125.00	CHF	13'500.00
Mietwert 2½-Zimmer-Wohnung OG 1	12	à	CHF	900.00	CHF	10'800.00
Mietwert 1½-Zimmer-Wohnung OG 1	12	à	CHF	660.00	CHF	7'920.00
Mietwert 2½-Zimmer-Wohnung DG	12	à	CHF	815.00	CHF	9'780.00
Mietwert Lagerräume EG	12	à	CHF	250.00	CHF	3'000.00

Total Mieteinnahmen / Jahr

CHF 45'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 850'000.00

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 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. 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 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.