

zu verkaufen: 6 ½-Zimmer-Einfamilienhaus freistehend, mit sensationellem **Weitblick** in die Berge, an **unverbaubarer Lage** an der Wiesenrainstrasse 10 in **8467 Truttikon ZH**

Eine kleine Landgemeinde

Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. In dieser Gemeinde sind die Voraussetzungen gegeben, um sich wohl zu fühlen. Hier wohnen Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche die Lebensqualität auf dem Land entdeckt und schätzen gelernt haben.

Das Objekt

Das wärschafte Haus weist eine gute Bausubstanz auf und befindet sich in einem Quartier, an unverbaubarer Lage angrenzend an die Landwirtschaftszone. Der Innenausbau ist solide, könnte aber eine Auffrischung vertragen.

Das Raumprogramm

Der Hauseingang liegt an der Durchfahrtsstrasse, eigentlich im Kellergeschoss der Liegenschaft. Dort finden Sie auch die Waschküche, die Technik, ein Bad mit Dusche, ein grosser Keller mit Natursteinen sowie die Garage. Das Zimmer, gegen Süden ausgerichtet, kann als Therapieraum, Büro oder für Gäste genutzt werden.

Eine Wendeltreppe, führt Sie ins Wohngeschoss mit der eher bescheidenen Küche, der Stube mit Cheminée, dem Esszimmer und dem Reduit/Büro. Im Obergeschoss sind die Schlafräume sowie ein Bad mit Badewanne und Dusche realisiert worden.

Der Garten

Das eigentliche Highlight dieses Objekts ist der grosse Umschwung. Hier können Sie Gemüse anbauen, am Teich die Libellen bewundern oder für Ihre Kleintiere ein Gehege bauen, und trotz allem bleibt noch Platz für Grünflächen.

Im Wintergarten geniessen Sie die ersten warmen Frühlingstage, bevor Sie an lauen Sommerabenden mit Freunden im Garten grillieren und die schöne Aussicht bewundern.

Nicht lange warten! Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von dieser einmaligen Lage überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Truttikon ZH

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebiete, wie die Husermerseen, 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 unserer Gemeinde. Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Besuch unserer Webseite. Anregungen, Ergänzungen und Verbesserungen nehmen wir gerne entgegen.

Geschichte

Truttikon wurde als Truttaninchova erstmals im Jahr 858 urkundlich erwähnt. Damals gingen durch eine Schenkung Ländereien in Truttikon an das Kloster Rheinau über. Im Mittelalter zur Grafschaft Kyburg gehörend, übernahm 1452 die seit 1351 dem Bund der schweizerischen Eidgenossenschaft angehörende Stadt Zürich

das hoheitliche Zepter. Die so genannte Zürcher Landschaft war damals in Land- und Obervogteien unterteilt. Die Stadt Zürich schlug Truttikon dem Ausseramt der Landvogtei Kyburg zu. Im Jahr 1556 wurde Truttikon an das Augustinerkloster Kreuzlingen verkauft, dem es bis ins Jahr 1798 gehörte. Durch Beschluss des Kantonsrates wurde die bestehende Zivilgemeinde auf den 1. Januar 1879 in den Stand einer politischen Gemeinde erhoben.

Allgemeine Zahlen

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).

Bildung

Die SchülerInnen der ersten bis zur sechsten Klasse besuchen das Schulhaus in Truttikon. Der Kindergarten sowie die Sekundarschule befinden sich in Ossingen, wohin unsere Kinder per Schulbus, bzw. Fahrrad gelangen. Nach den 11 Jahren Schulzeit finden sich in der Um-

gebung viele attraktive Lehrplätze in diversen Bereichen, welche durch die guten Bus- respektive Zugverbindungen problemlos erreicht werden können. Auch weiterführende Schulen, wie Gymnasien oder Universitäten liegen in Reichweite.

Quelle: www.truttikon.ch

Entfernungen:

Primarschule:	500 m
Kindergarten in Ossingen:	2100 m
Sekundarschule in Ossingen:	2100 m
Einkaufen (Wyland Beck):	250 m
Einkaufen Ossingen (Volg) :	2300 m
Postautohaltestelle:	100 m
Pizzeria Rössli:	170 m
Gemeindeverwaltung:	150 m
Arzt in Ossingen:	1700 m

Anschlüsse:

Autobahn A4 Kleinandelfingen 6.7 km

Winterthur:	22 min
Schaffhausen:	17 min
Flughafen Zürich-Kloten:	30 min
Zürich:	38 min

Fahrzeit mit ÖV nach:

· Winterthur HB:	40 min
· Schaffhausen:	45 min
· Flughafen:	56 min
· Zürich HB:	1 h 15 min

Steuern 2023:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	113 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	14 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstück 671 m²
- Wohnfläche 164.9 m²
- Baujahr 1980
- gut besonntes Grundstück
- Weitblick in die Berge

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Wände: weiss verputzt
- Decken: Täfer, weiss gestrichen
- Fenster: Holz, Isolierverglasung
- Türen: Holz, weiss gestrichen
- Wendeltreppe: Stein
- Sonnenschutz: Rollläden
- Heizung: Erdregister
- Wärmeverteilung: Bodenheizung
- Bodenbelag Wohnen: Terrakotta-Platten
- Bodenbelag Zimmer: Laminat
- Elektroanlagen: EDV/TV/TT-Ausbau

Wohnen/Essen/Küche

- Küche:
 - Fronten: Holz Furnier
 - Abdeckung: Granit
 - Kombi-Stein, Glaskeramik-Kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank,
- Wohnen:
 - Umluftcheminée
 - grosse Fensterfront
- Essen
- Büro
- Gäste-WC

Obergeschoss

- 4 Schlafzimmer
- Bad
 - Sprudel-Badewanne, Sternenhimmel
 - Dusche
 - WC
 - Doppellavabo mit Unterbau
 - Spiegelschrank

Untergeschoss

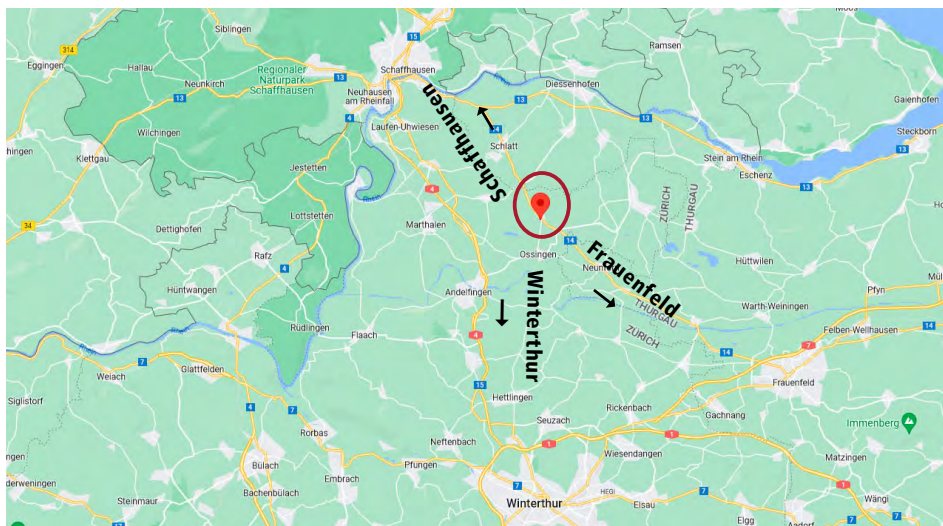
- Eingang/Vorplatz
- Büro
- Schutzraum
- Waschen/Trocknen/Technik
- Bad: Dusche, WC
- Keller

Dachgeschoss

- kalt, nicht isoliert
- Stauraum

Garage/Parkplätze

- Doppelgarage mit Fläche für Velo und Gerätschaften



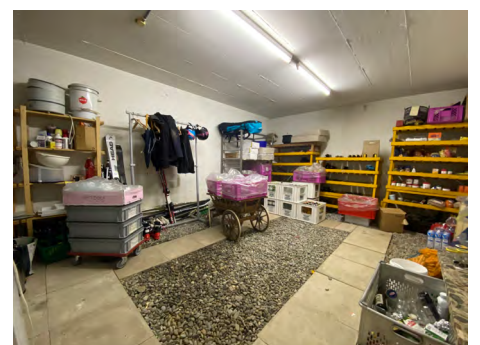
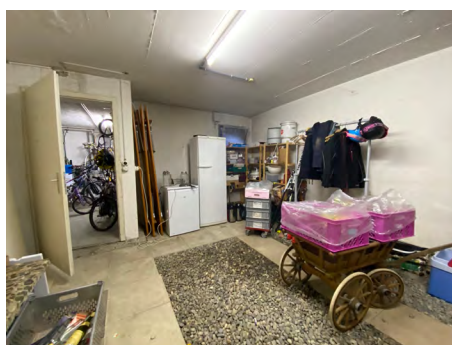
Grundstück, Gebäude und Lage

Garten

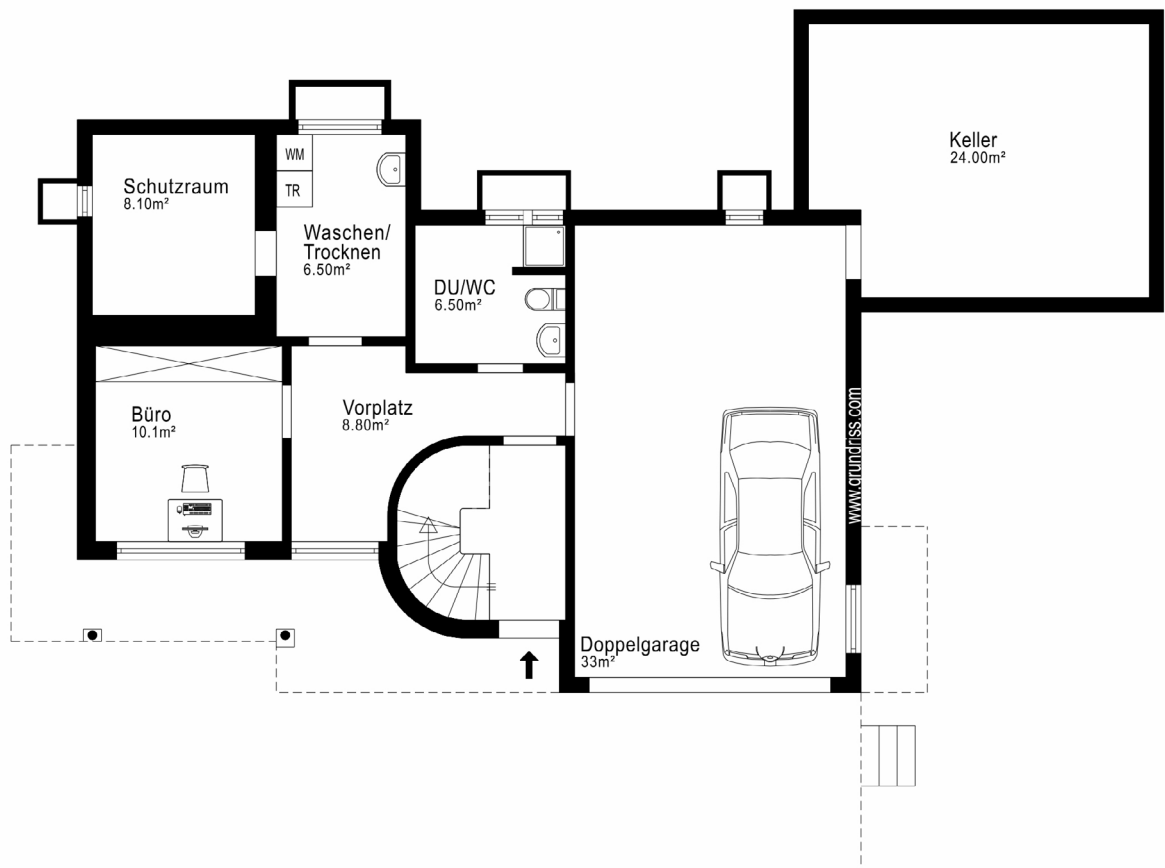
- Biotop
- Fläche für Gemüsegarten
- Rasenfläche
- Platz für Kleintierhaltung

Sitzplatz

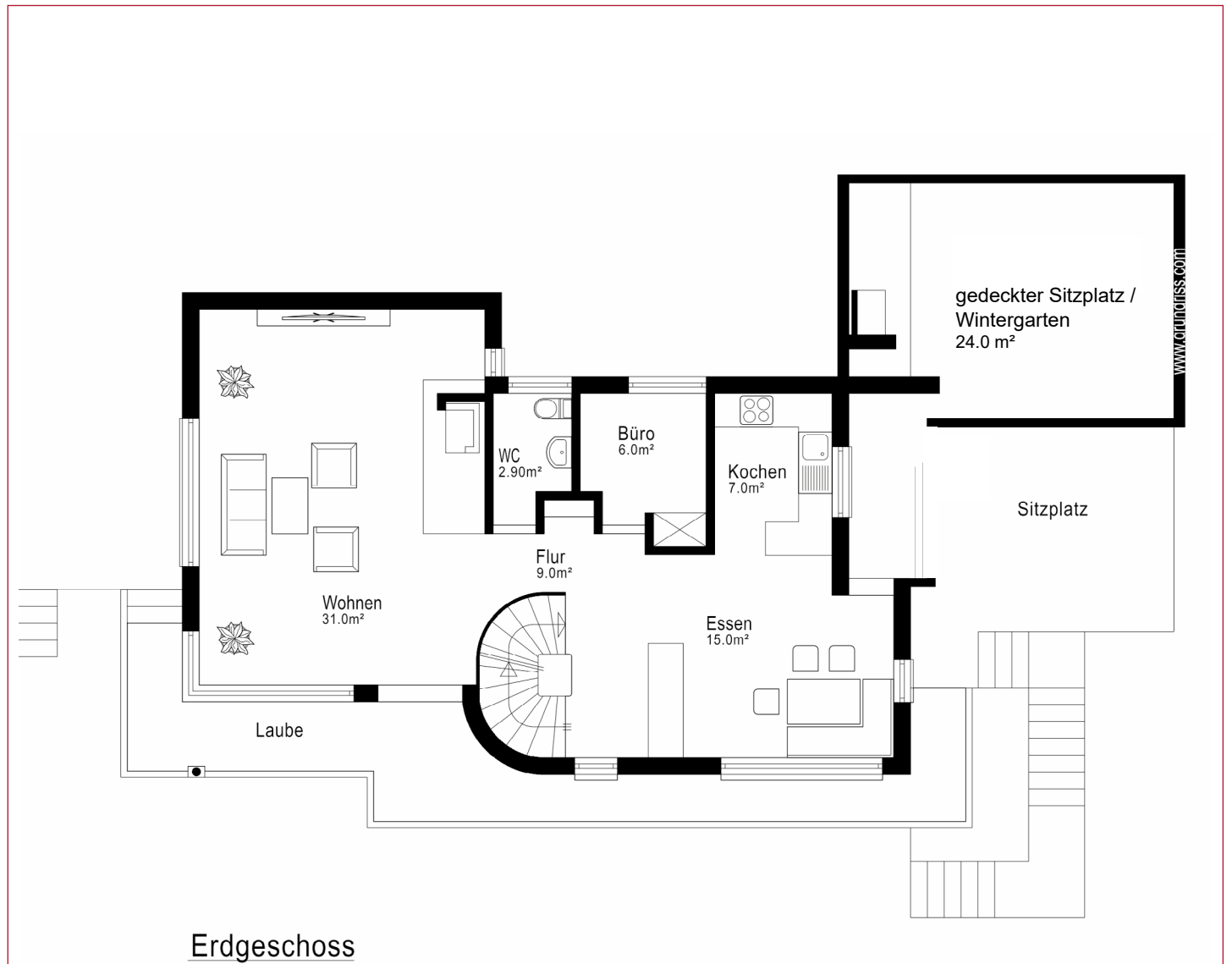
- Wintergarten mit Kamin
- Sitzplatz beim Haus
- Aussensitzplatz gegen Osten
- Rabatte gegen Norden
- Laubengang im Wohngeschoss
- Balkon im Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

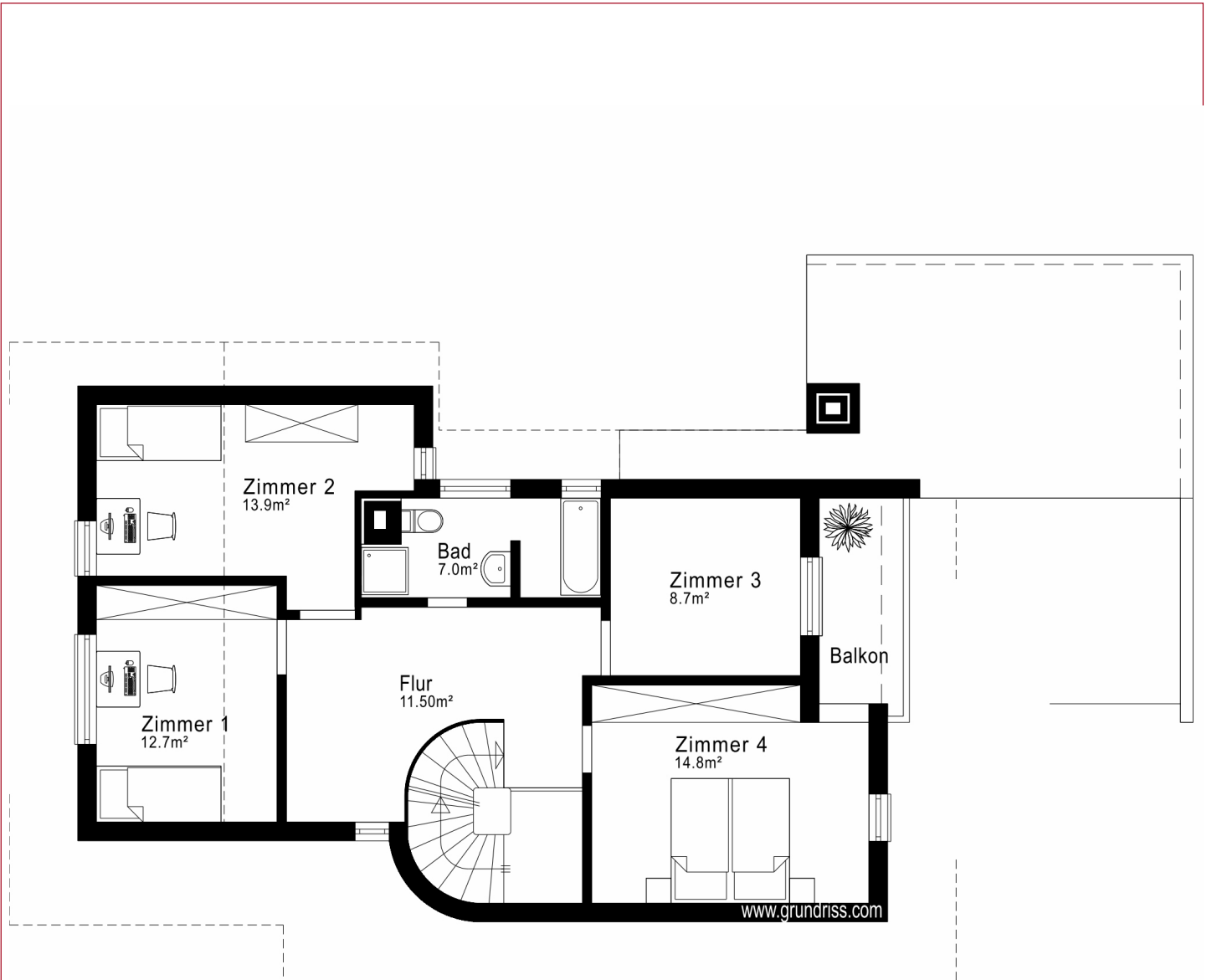


Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



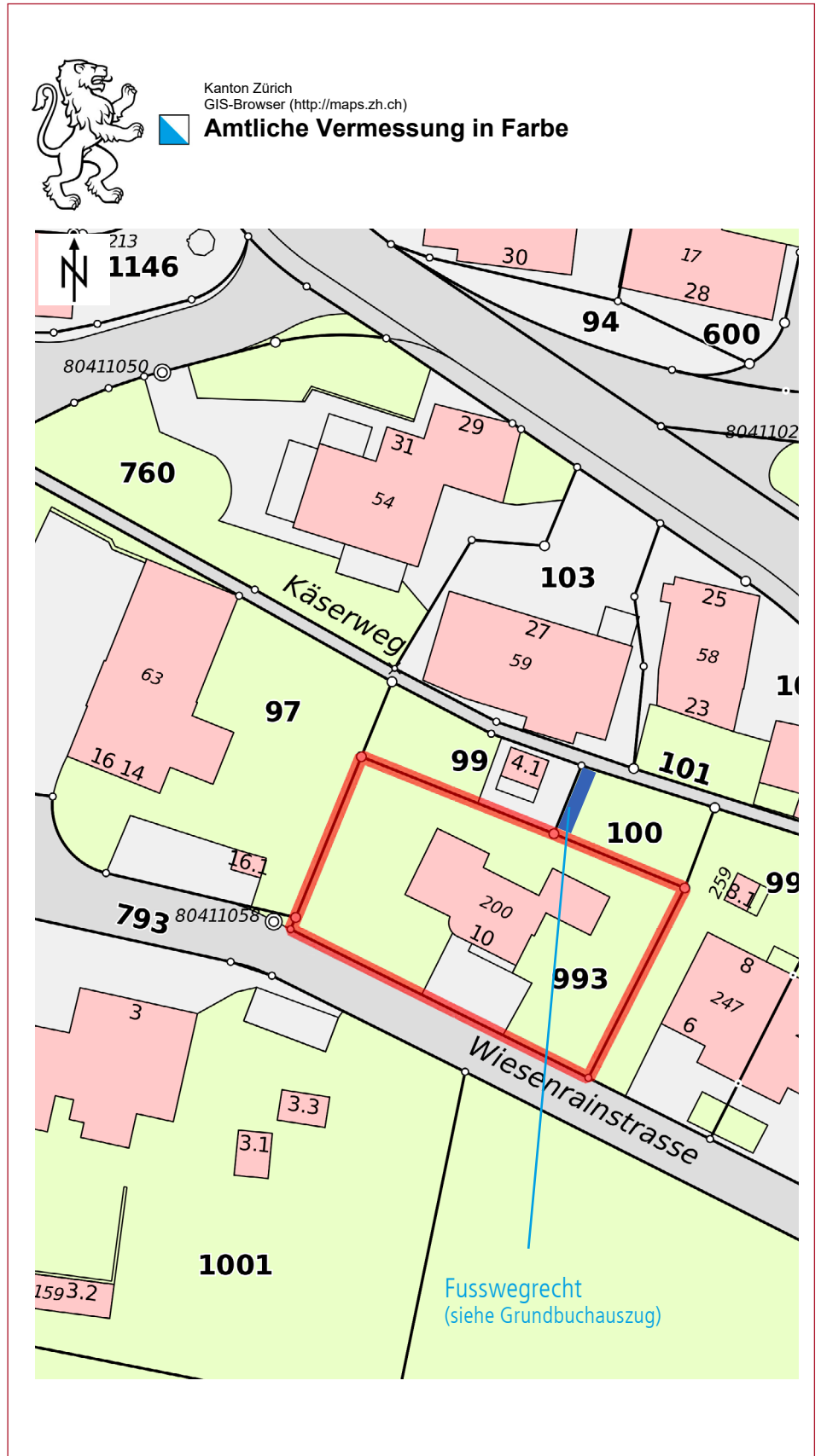
Impressionen



Impressionen



Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Truttikon	13	CH74908677205	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 993, Plan 23, Dorf	15.10.2019		Bestandesänderung
	6	71	Gesamtfläche			
	1	22	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 04100200, Wiesenrainstrasse 10			
	1	22	Bodenbedeckung Gebäude			
	60	60	befestigte Fläche			
	4	89	Gartenanlage			

Keine Anmerkungen /Vormerkungen vorhanden

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zulasten Blatt 50331, Kataster 99, EGRID CH99867729009, Truttikon	29.03.1978		11 CH4574-0000-0002-09863		
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Fernsehkabel	15.01.1982		3 CH4574-0000-0002-09459		

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Truttikon	13	CH74908677205	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	zulasten Blatt 50124, Kataster 793, EGRID CH719072867751, Truttikon					
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserleitung und Anschlussrecht zugunsten Blatt 50042, Kataster 104, EGRID CH919072867780, Truttikon Blatt 50330, Kataster 103, EGRID CH907790728692, Truttikon	28.12.1982		60 CH4574-0000-0002-09358		
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kabel zugunsten Gemeinde Truttikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.857.935, Hinterdorfstrasse 2, 8467 Truttikon, Schweiz	28.12.1982		68 CH4574-0000-0002-09762		
Last	Grunddienstbarkeit Anschluss- und Durchleitungsrecht für Strom- und TV-Kabel zugunsten Blatt 14, Kataster 994, EGRID CH738677907242, Truttikon Blatt 72, Kataster 995, EGRID CH727772869017, Truttikon	04.01.1996		2 CH4574-0000-0002-09661		
Recht	Grunddienstbarkeit Fortbestandsrecht für Wärmeregister (Wärmepumpe) zulasten Blatt 14, Kataster 994, EGRID CH738677907242, Truttikon	29.02.1996		12 CH4574-0000-0002-09560		
Recht	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 50025, Kataster 100, EGRID CH927772869046, Truttikon	15.08.2022		39 CH4574-0000-0002-95565		

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 114'821
Gemeinde/Quartier Truttikon
Grundstück-Nr. 041.993

8. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

881'951

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Truttikon.	041-00200	Wiesenrainstrasse 10 8467 Truttikon 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1980 Schätzung vom 17.08.2009 Schätzgrund: Revision	920	78'049	881'951

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	6½ Zimmer-Einfamilienhaus freistehend
Adresse:	Wiesenrainstrasse 10 8467 Truttikon
Kataster-Nr.:	993
Grundstück:	671 m ²
Vers.Nr.:	041-00200
Baujahr:	1980
Kubatur GV:	920 m ³
GV-Neuwert CHF:	881'951

Verkaufspreis/VB CHF 1'180'000.00

Raumaufteilung / Flächen

Untergeschoss:

Eingang/Vorplatz:	8.8 m ²
Büro:	10.1 m ²
Schutzraum:	8.1 m ²
Waschen/Trocknen:	6.5 m ²
Dusche/WC:	6.5 m ²
Keller:	24.0 m ²

Garage

1 Doppelgarage:	33.0 m ²
-----------------	---------------------

Wohngeschoss

Flur:	9.0 m ²
Essen:	15.0 m ²
Kochen:	7.0 m ²
Büro:	6.0 m ²
Wohnen:	31.0 m ²
Gäste-WC	2.9 m ²

Obergeschoss:

Flur:	11.5 m ²
Zimmer 1:	12.7 m ²
Zimmer 2:	13.9 m ²
Zimmer 3:	8.7 m ²
Zimmer 4:	14.8 m ²
Bad/Dusche:	7.0 m ²

Aussenflächen

Gedeckter Sitzplatz/Wintergarten	24.0 m ²
----------------------------------	---------------------

Balkon OG
offener Sitzplatz
Laubengang

Total Wohnfläche:	164.9 m²
Nebenflächen:	78.1 m ²
Total:	243.0 m²



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'180'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, 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 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 die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.