

# 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 währschafte 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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 164.9 m<sup>2</sup>
- 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

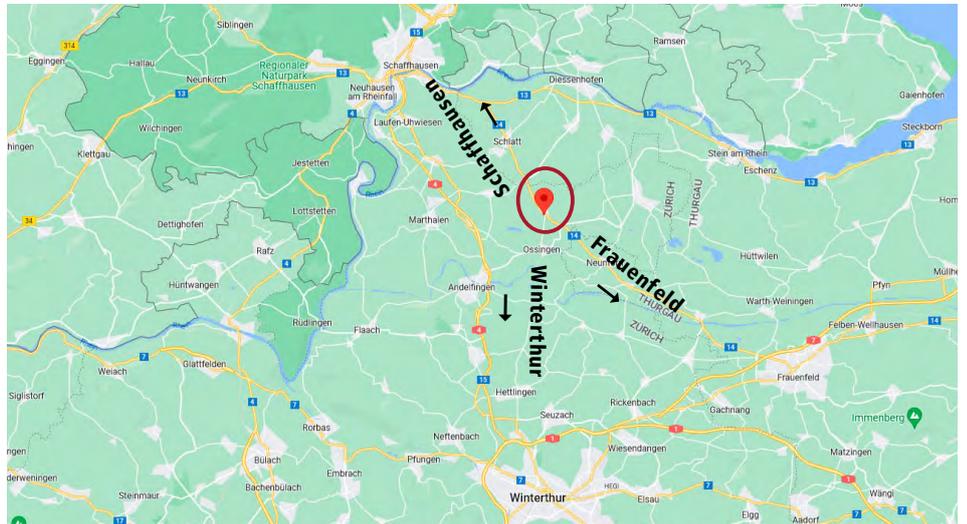
- Eingang/Vorplatz
- Büro
- Schutzraum
- Waschen/Trocknen/Technik
- Bad: Dusche, WC
- Keller

## Dachgeschoss

- kalt, nicht isoliert
- Stauraum

## Garage/Parkplätze

- Doppelgarage mit Fläche für Velo und Gerätschaften



## Grundstück, Gebäude und Lage

### Garten

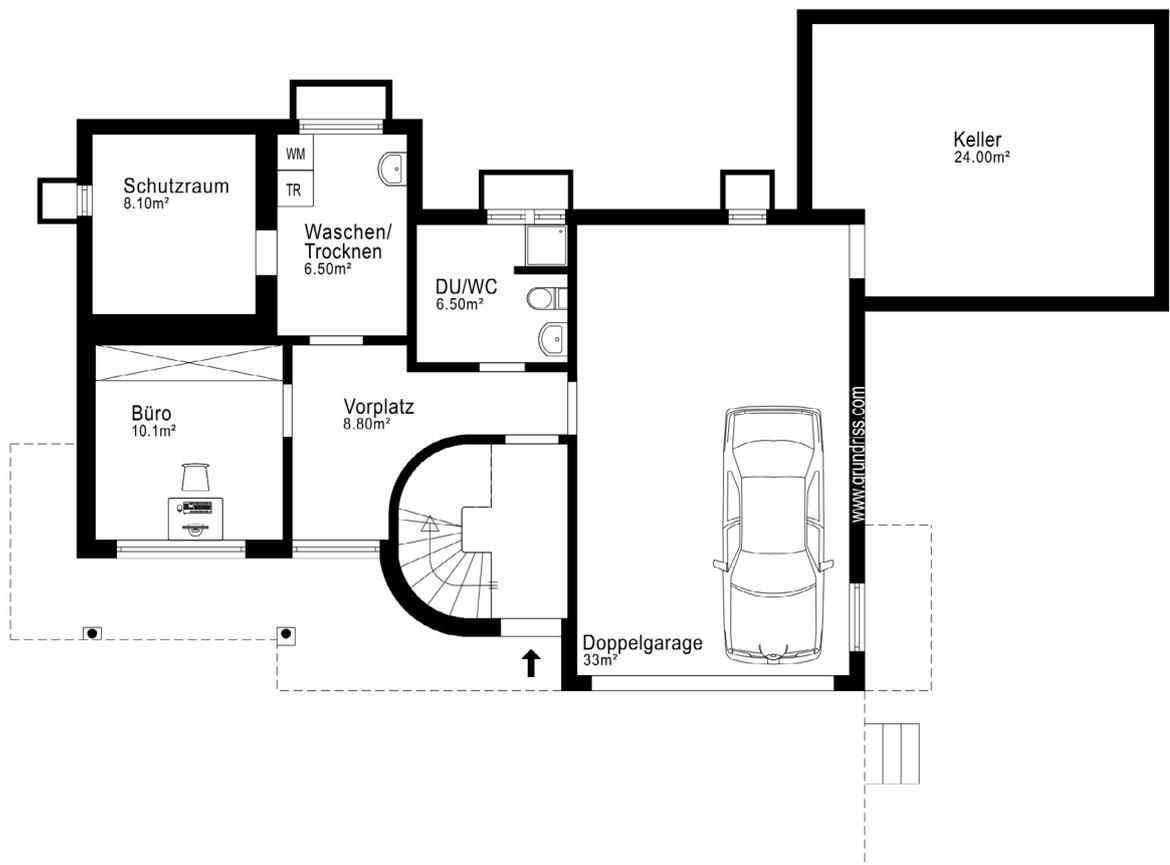
- Biotop
- Fläche für Gemüsegarten
- Rasenfläche
- Platz für Kleintierhaltung

### Sitzplatz

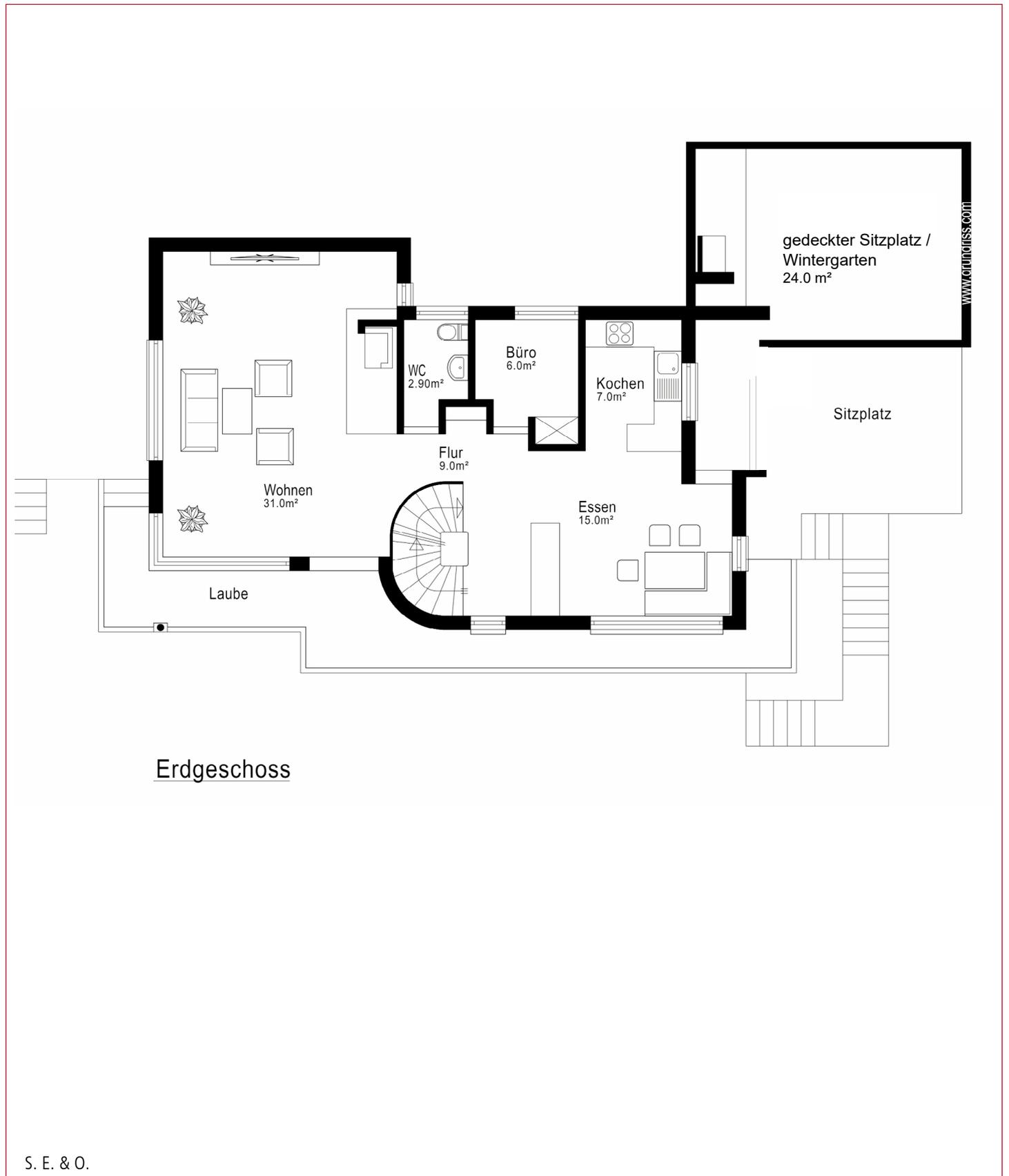
- Wintergarten mit Kamin
- Sitzplatz beim Haus
- Aussensitzplatz gegen Osten
- Rabatte gegen Norden
- Laubengang im Wohngeschoss
- Balkon im Obergeschoss



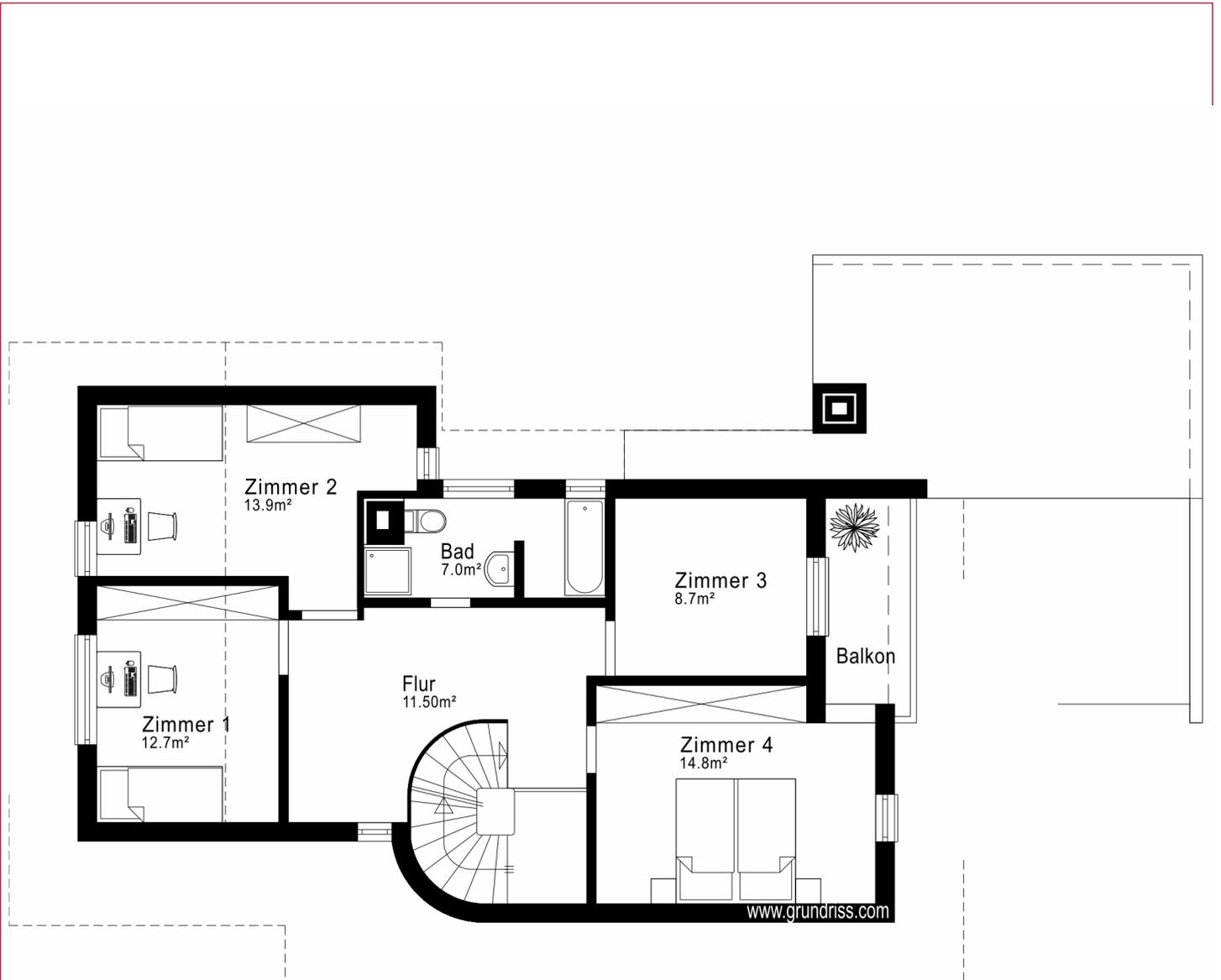
## Grundriss Untergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



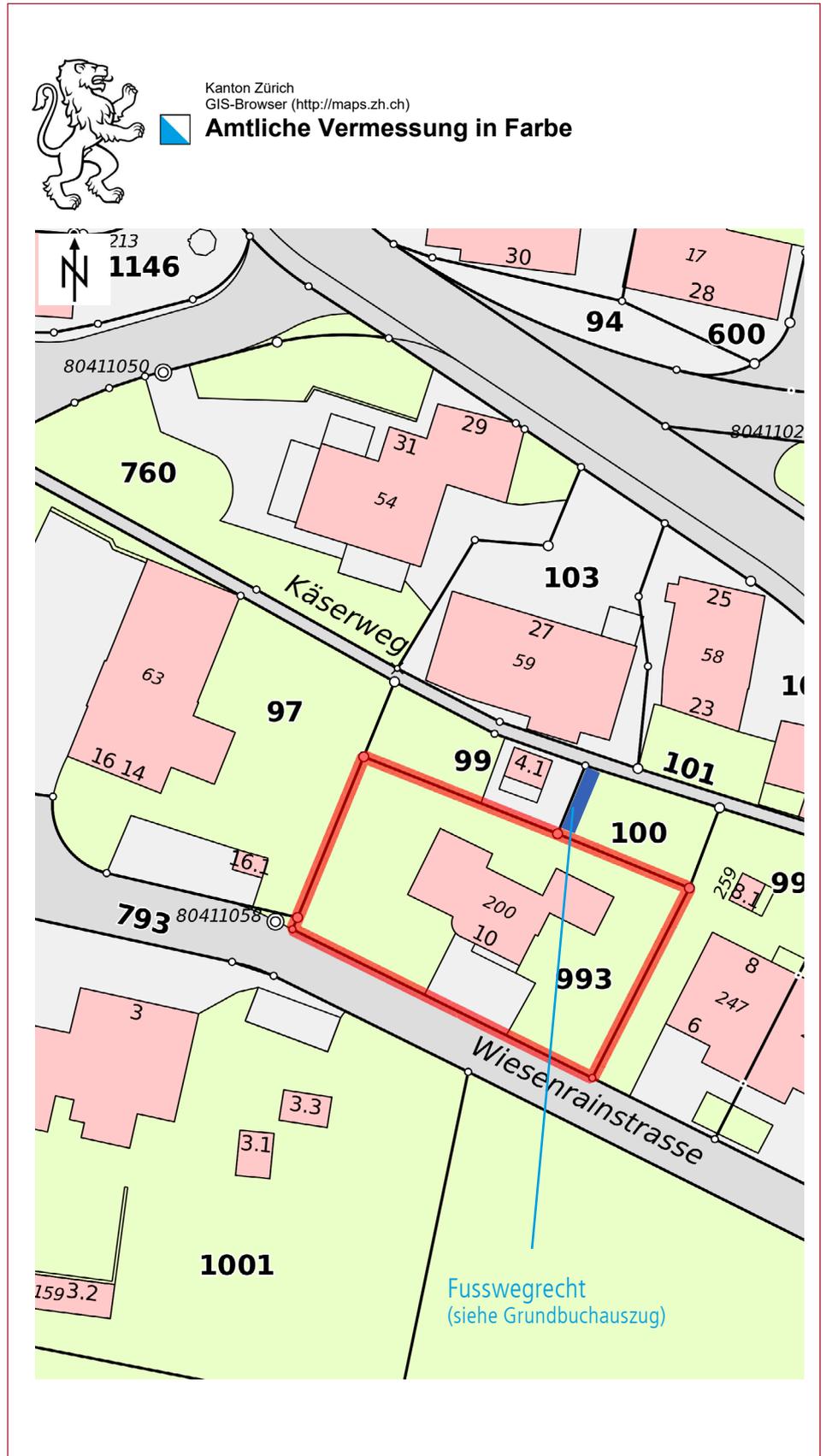
# Impressionen



# 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<br>Gebäude Wohnen, Nr. 04100200, Wiesenrainstrasse 10 |            |       |                   |
|                         | 1  | 22 | Bodenbedeckung<br>Gebäude                                     |            |       |                   |
|                         | 60 | 60 | befestigte Fläche   |            |       |                   |
|                         | 4  | 89 | Gartenanlage  |            |       |                   |

Keine Anmerkungen /Vormerkungen vorhanden

| Dienstbarkeiten |   |            |       |                           |             |  |
|-----------------|---|------------|-------|---------------------------|-------------|--|
| Recht / Last    | Stichwort   | Datum      | Beleg | EREID                     | Bemerkungen |  |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>Näherbaurecht<br>zulasten<br>Blatt 50331, Kataster 99, EGRID CH99867729009, Truttikon | 29.03.1978 |       | 11 CH4574-0000-0002-09863 |             |  |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>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<br>Blatt 50124, Kataster 793, EGRID CH719072867751, Truttikon   |            |       |                           |             |  |
| Last            | Grunddienstbarkeit<br>Durchleitungsrecht für Abwasserleitung und Anschlussrecht<br>zugunsten<br>Blatt 50042, Kataster 104, EGRID CH919072867780, Truttikon<br>Blatt 50330, Kataster 103, EGRID CH907790728692, Truttikon | 28.12.1982 |       | 60 CH4574-0000-0002-09358 |             |  |
| Last            | Personaldienstbarkeit<br>Durchleitungsrecht für Kabel<br>zugunsten<br>Gemeinde Truttikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.857.935, Hinterdorfstrasse 2, 8467 Truttikon, Schweiz  | 28.12.1982 |       | 68 CH4574-0000-0002-09762 |             |  |
| Last            | Grunddienstbarkeit<br>Anschluss- und Durchleitungsrecht für Strom- und TV-Kabel<br>zugunsten<br>Blatt 14, Kataster 994, EGRID CH738677907242, Truttikon<br>Blatt 72, Kataster 995, EGRID CH727772869017, Truttikon       | 04.01.1996 |       | 2 CH4574-0000-0002-09661  |             |  |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>Fortbestandsrecht für Wärmeregister (Wärmepumpe)<br>zulasten<br>Blatt 14, Kataster 994, EGRID CH738677907242, Truttikon  | 29.02.1996 |       | 12 CH4574-0000-0002-09560 |             |  |
| Recht           | Grunddienstbarkeit<br>Fusswegrecht<br>Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht<br>zulasten<br>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<br>Quartier | GVZ-Nr.   | Gebäudeadresse<br>Zweckbestimmung   | Volumen<br>m <sup>3</sup> | Basiswert<br>CHF | Versicherungs-<br>summe CHF |
|----------------------|-----------|---|---------------------------|------------------|-----------------------------|
| Truttikon.           | 041-00200 | Wiesenrainstrasse 10<br>8467 Truttikon<br>2020, Wohnhaus, Neuwert<br>Erstellungsjahr: 1980<br>Schätzung vom 17.08.2009<br>Schätzgrund: Revision | 920                       | 78'049           | 881'951                     |

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

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

**Verkaufspreis/VB    CHF 1'180'000.00**

### Raumaufteilung / Flächen

#### Untergeschoss:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Eingang/Vorplatz: | 8.8 m <sup>2</sup>  |
| Büro:             | 10.1 m <sup>2</sup> |
| Schutzraum:       | 8.1 m <sup>2</sup>  |
| Waschen/Trocknen: | 6.5 m <sup>2</sup>  |
| Dusche/WC:        | 6.5 m <sup>2</sup>  |
| Keller:           | 24.0 m <sup>2</sup> |

#### Garage

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| 1 Doppelgarage: | 33.0 m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------|

#### Wohngeschoss

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Flur:    | 9.0 m <sup>2</sup>  |
| Essen:   | 15.0 m <sup>2</sup> |
| Kochen:  | 7.0 m <sup>2</sup>  |
| Büro:    | 6.0 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen:  | 31.0 m <sup>2</sup> |
| Gäste-WC | 2.9 m <sup>2</sup>  |

### Obergeschoss:

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Flur:       | 11.5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:   | 12.7 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:   | 13.9 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3:   | 8.7 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 4:   | 14.8 m <sup>2</sup> |
| Bad/Dusche: | 7.0 m <sup>2</sup>  |

### Aussenflächen

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Gedeckter Sitzplatz/Wintergarten | 24.0 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------|

Balkon OG  
offener Sitzplatz  
Laubengang

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Total Wohnfläche:</b> | <b>164.9 m<sup>2</sup></b> |
| Nebenflächen:            | 78.1 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total:</b>            | <b>243.0 m<sup>2</sup></b> |



# 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](mailto: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.