

zu verkaufen:

praktische, helle 3½ Zimmer-Wohnung, in ruhigem
Wohnquartier an der Feldeggstrasse 4 in 8447 Dachsen

Die Lage

Gepflegtes, ruhiges und sonniges Wohnquartier im schönen Zürcher Weinland. Der S-Bahnhof mit Verbindungen nach Schaffhausen, Andelfingen, Winterthur und Zürich, ein Restaurant sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Volg mit Poststelle, Bäckerei) sind im Dorfzentrum und gut zu Fuss erreichbar. Die Primarschule (Kindergarten bis zur 6. Klasse) befindet sich im Dorf. Die Schüler der Oberstufe besuchen den Unterricht im Nachbardorf Uhwiesen. Der Autobahnanschluss ist in nur zwei Fahrminuten schnell erreichbar.

Entspannende Momente können Sie im Freibad und Rheinbad Bachdelle in Dachsen (Flussbad am Rhein mit zusätzlichen Schwimm- und

Planschbecken) oder dem Naherholungsgebiet Rheinfall geniessen. Ein schöner Wanderweg führt stromaufwärts und in nur 20 Fussminuten gelangen Sie zum grössten Wasserfall Europas.

Das Raumkonzept

Über das geräumige Treppenhaus gelangen Sie in den 3. Stock. Nun heisst es «hereinspaziert» in die gute Stube. Das Entrée/der Korridor ist geräumig und führt uns in die verschiedenen Wohnräume. Zwei Schlafzimmer, eine Nasszelle mit Waschturm, die kürzlich renovierte Küche und der grosse Ess-/Wohnbereich, so gestaltet sich Ihr neues Zuhause.

Zur Eigentumswohnung gehört ein Estrichabteil, ein grosser Keller und ein Aussenparkplatz.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt eine angenehme Eigentümer-/Mieterschaft. Freundliche Nachbarn sind immer für einen «Schwatz» zu haben. Ein unkompliziertes Zusammenleben ist gewährleistet.

Eine Wohnung mit vielen Vorteilen. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit eigenem Pflanzbeet, die Nähe zum Rhein, die kurze Distanz zum Bahnhof - alles positive Eigenschaften, die für Ihr neues Daheim sprechen.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung die Vorteile dieser Wohneinheit. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Termin.

Wir freuen uns auf Sie!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienerwerber mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Dachsen ZH

Es lohnt sich, in Dachsen zu leben!

Dachsen, eine aufstrebende Gemeinde mit intaktem Dorfleben, ländlicher Ruhe, vergleichsweise niedrigem Steuerfuss und guter Anbindung an die Zentren Schaffhausen und Winterthur ist eine attraktive Wohngemeinde mit 1974 Einwohnenden.

Dachsen liegt im Nordwesten des zürcherischen Weinlandes, im «Ausseramt», zwischen den Molasse-Höhen des Cholfirst und dem tief in eine eiszeitliche Schotterebene eingeschnittenen Lauf des Rheins in unmittelbarer Nähe des Rheinfalls auf 395 m ü.M. Von der 242 Hektaren umfassenden Gemeindefläche sind 123 Hektaren Wies- und Ackerland, 56 Hektaren Wohnzone und je 8 Hektaren Reben und Gewerbe- und Industriezone. Der Rest ist von Wald bedeckt.

Dachsen ist mit den Dorfteilen Sonnenberg im Südosten und in den vergangenen zehn Jahren mit dem Gebiet Hindergarten im Nordwesten sowie der Überbauung Rheinfallstrasse im Norden weit über den alten Dorfkern hinausgewachsen. Dennoch ist Dachsen nicht zu einer «Schlafgemeinde» verkommen. Ein reges politisches, wirtschaftliches und kulturelles Leben kennzeichnet das Dorf. Es lohnt sich, in Dachsen zu leben!

Bildung

An der Primarschule werden rund 160 Kinder vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Die Sekundarschule Kreis Uhwiesen unterrichtet Jugendliche aus Dachsen, Flurlingen und

Laufen-Uhwiesen. Momentan besuchen ca. 160 Schülerinnen und Schüler das Schulhaus Hornsberg in Uhwiesen.

Freizeit

Touristischer Höhepunkt von Dachsen ist sicher, wenn auch nicht auf Dachsener Gemarkung liegend, der Rheinfall. Europas grösster Wasserfall ist von Dachsen aus zu Fuss erreichbar.

Mit dem Auto ist Dachsen über die A4 Schaffhausen-Winterthur, Ausfahrt Rheinfall, gut erschlossen. Der SBB Bahnhof liegt ebenfalls an der Strecke Schaffhausen-Winterthur. Die Radwanderwege Region Bodensee und Region Weinland, welche natürlich den Rheinfall als Ziel nennen, führen durch das schöne Dorf.

Sehenswert ist der Dorfkern von Dachsen. Viele der Bauten stammen aus dem 16. bis 18. Jahrhundert und zeigen den für das Weinland typischen Riegelbau.

Schöne Wege rund um Dachsen laden zu abwechslungsreichen Wanderungen ein, sei es durch den Rebberg, zum Naturschutzgebiet Risi beim Chatzenweiher oder dem Rheinufer entlang bis zum Rheinfall. Bei einer Rheinwegwanderung werden Sie feststellen, dass Dachsen mit der Badi «Bachdelle» weitherum einen der schönsten Badeplätze hat. Besonders in Golferkreisen weitherum bekannt ist die Golf Range Weinland. Wenn Sie mal einen Versuch machen möchten oder als Köhner einen Trainingsplatz suchen, sind Sie hier richtig.

Quelle: www.dachsen.ch

Entfernungen:

Einkaufen (Volg):	700 m
Bäckerei:	500 m
Arzt:	400 m

Kiga/Primarschule:	450 m
Oberstufenschule Uhwiesen:	1800 m

Rheinbadi:	1400 m
------------	--------

Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss A4:	1700 m
------------------------	--------

Bahnhof Dachsen:	450 m
------------------	-------

Fahrzeit mit der Bahn nach:	
Schaffhausen:	15 min
Andelfingen:	17 min
Winterthur HB:	33 min
Flughafen:	45 min
Zürich HB:	51 min

Steuern 2024:

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



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Baujahr Mehrfamilienhaus 1927
- Kernsanierung 1994
- Wohnung im 3. Stock/Dachgeschoss
- Netto-Wohnfläche 94 m²
- zentrale Lage

Bauweise Mehrfamilienhaus

- massive Bauweise, unterkellert
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Wasser: Elektroboiler (2020)

Wohnung

- Eingangsbereich/Garderobe
- 2 Zimmer
 - Bodenbelag: Vinyl Holzoptik
 - Täferdecke
- Wohnen
 - Täferdecke
 - Bodenbelag: Vinyl Holzoptik
 - Schwedenofen
- Küche (2023)
 - Glaskeramik-Herd, Dampfabzug,
 - Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler
 - Bodenbelag: Keramikplatten
- Boilerraum/Reduit
- Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, WC, Waschturm
- Fenster 3-fach Verglasung (2020)

Nebenflächen

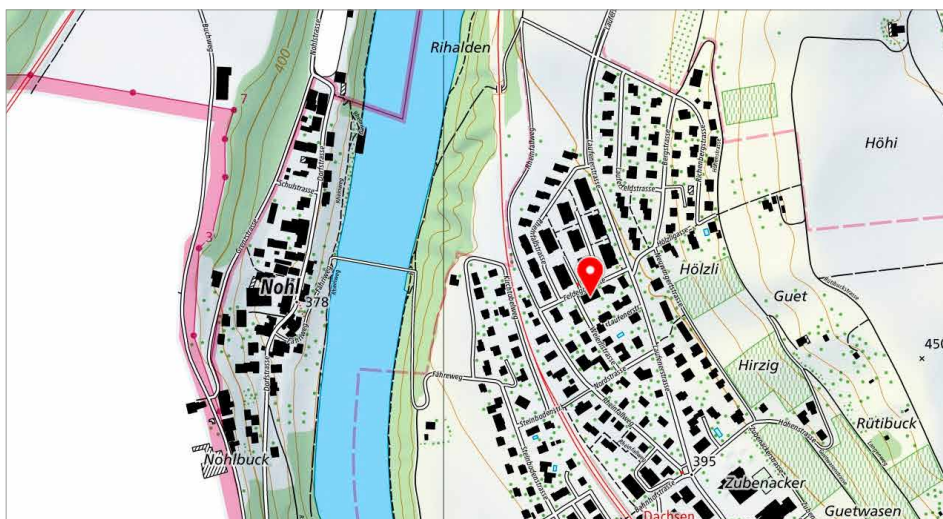
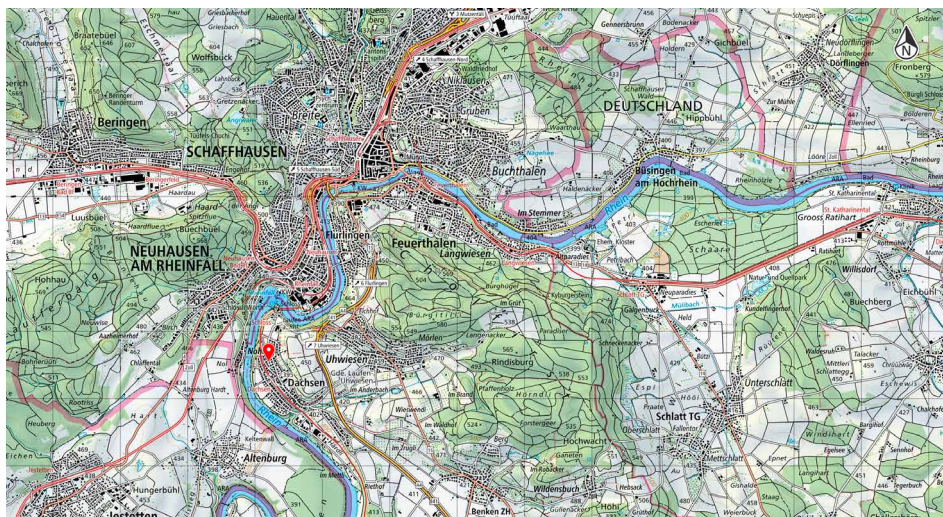
- Kellerabteil
- Estrichabteil
- Gartenbeet
- Aussenparkplatz

Gemeinschaftlich genutzte Flächen

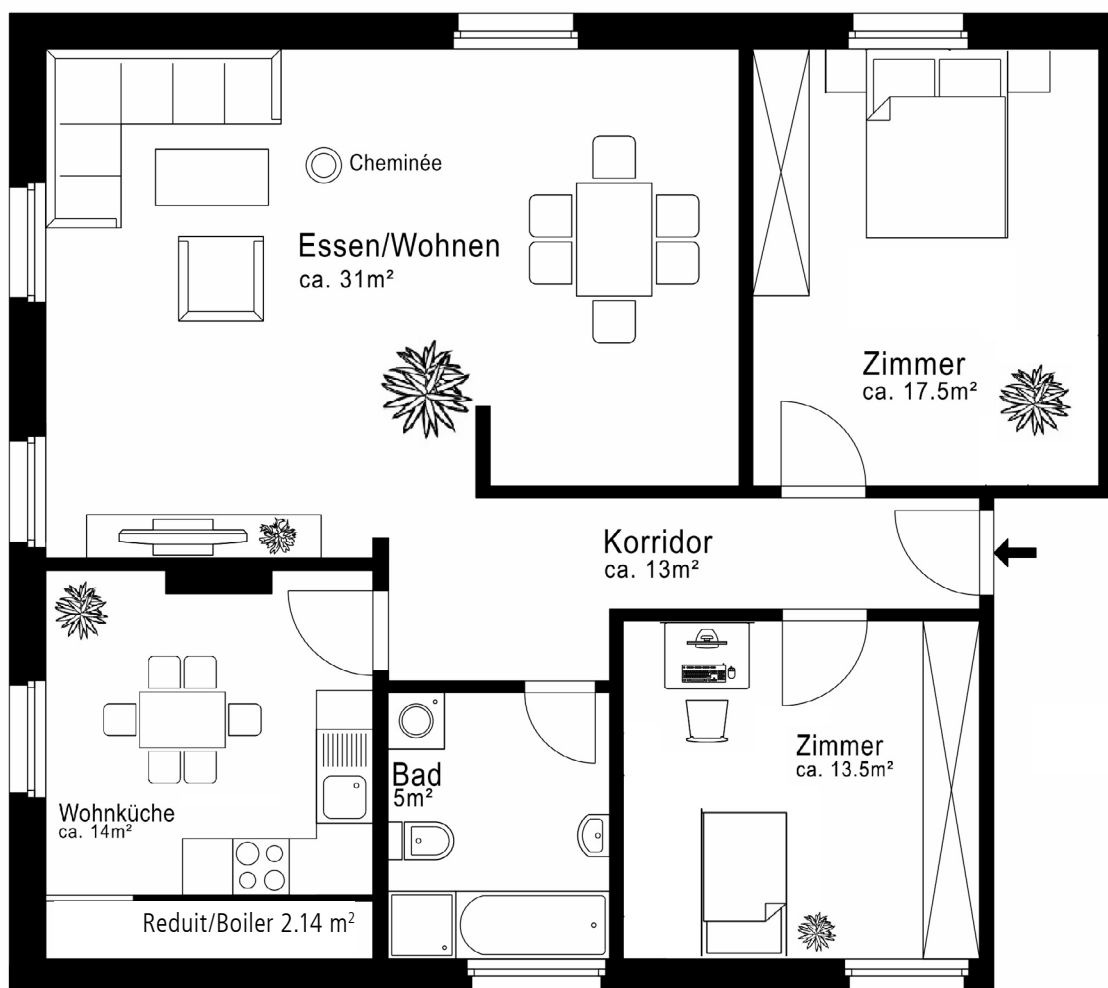
- Garten
- Trocknungsraum im Estrichgeschoss
- Velounterstand vor dem Haus
- Veloraum im UG

Investitionen

- | | |
|-------|--|
| 1994: | Kernsanierung |
| 2017: | Ersatz Bodenbeläge und Malerarbeiten
Neue Dunstabzugshaube
Ersatz Schliessanlage |
| 2020: | Ersatz Warmwasserboiler
Ersatz Fenster ganze Wohnung
Ersatz Backofen |
| 2021: | Ersatz WC-Spülkasten |
| 2023: | Malerarbeiten
Komplett neue Küche |
| 2024: | Neue Wohnungseingangstüre
Malerarbeiten |

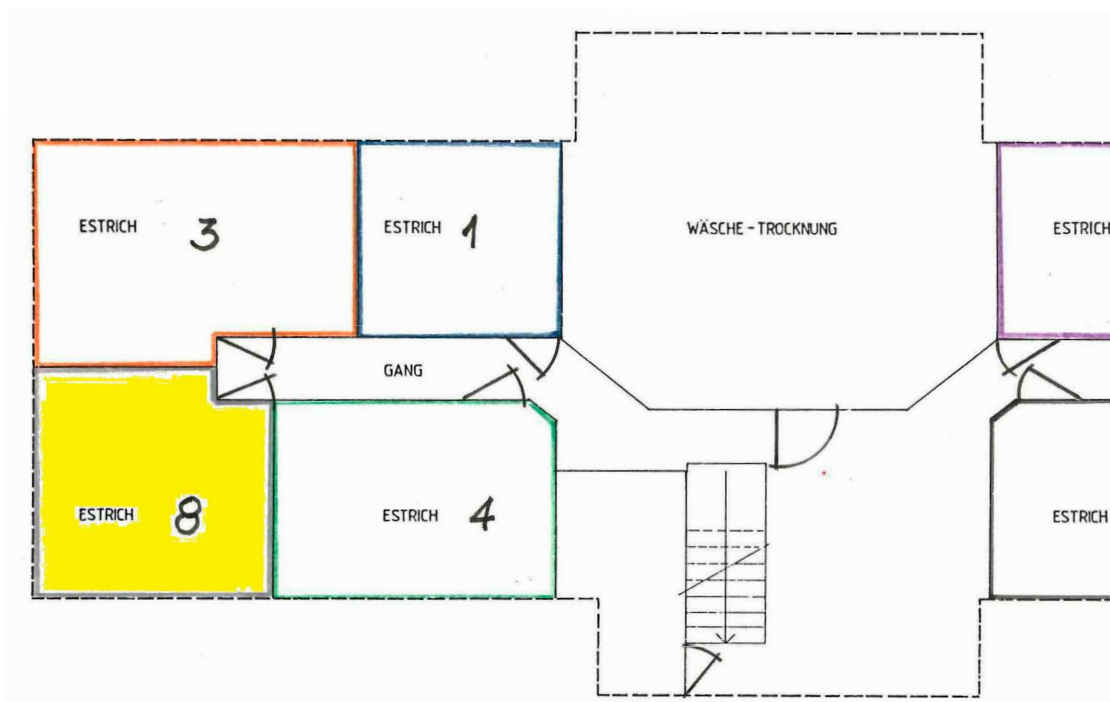


Grundriss Wohnung

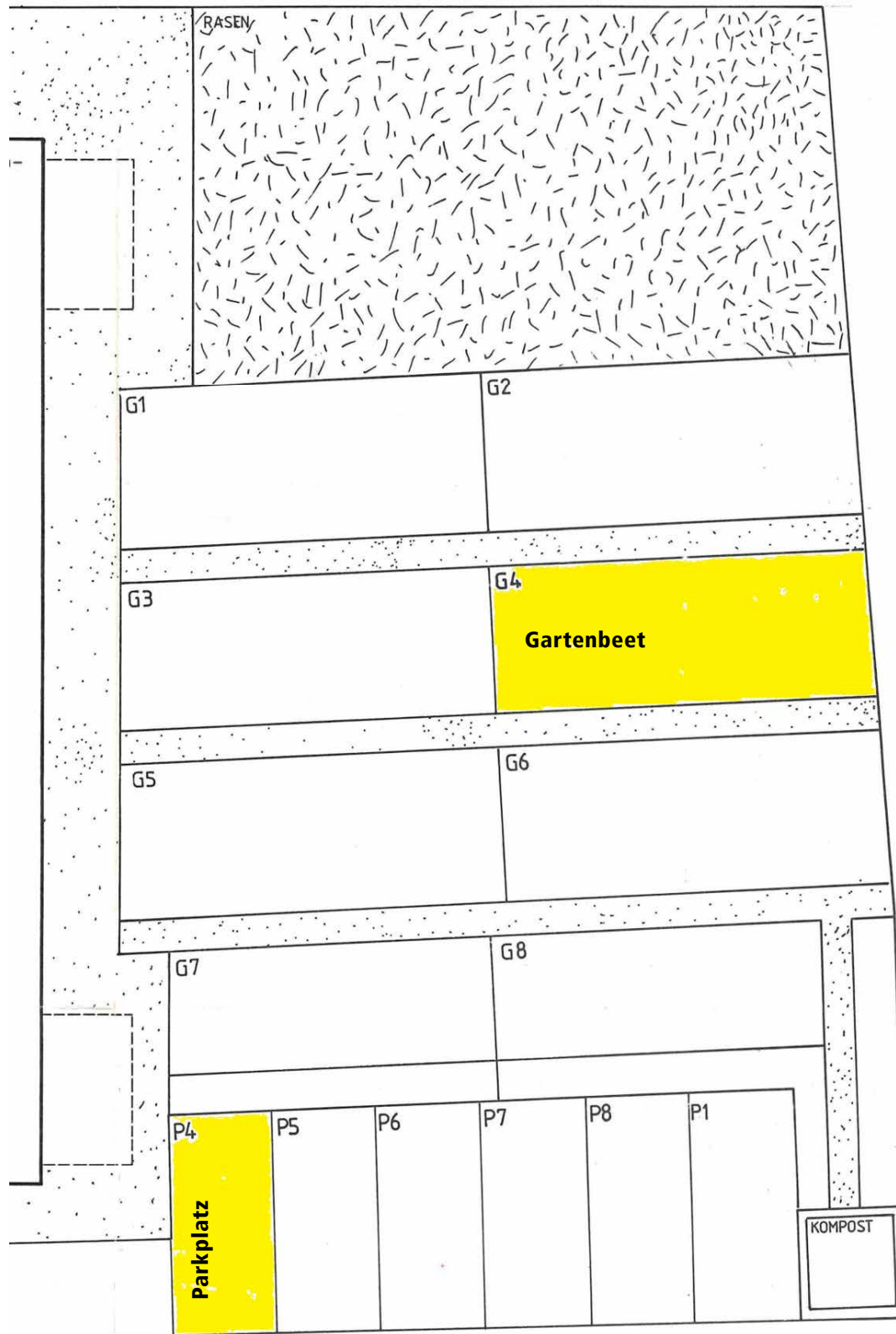


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

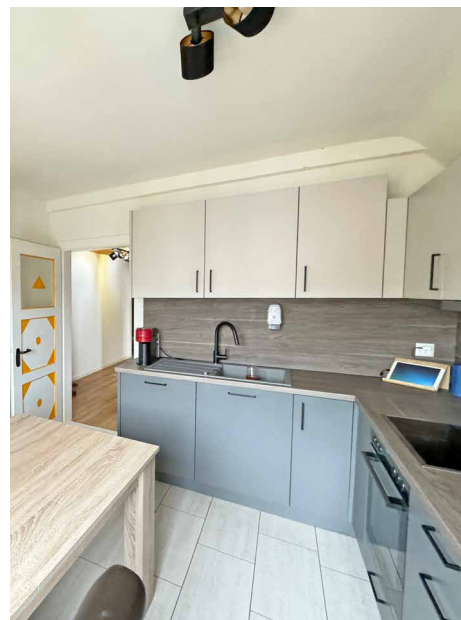
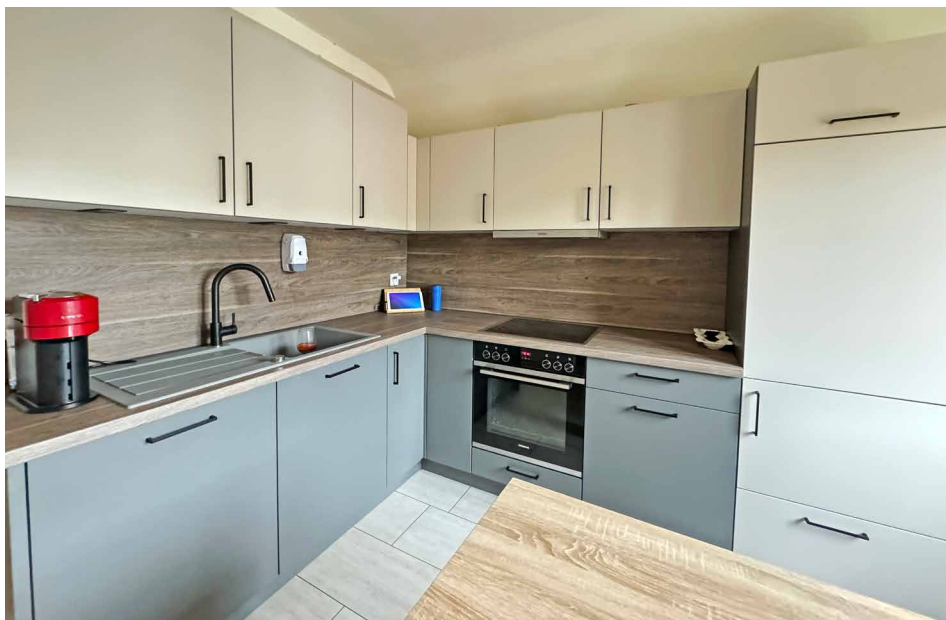
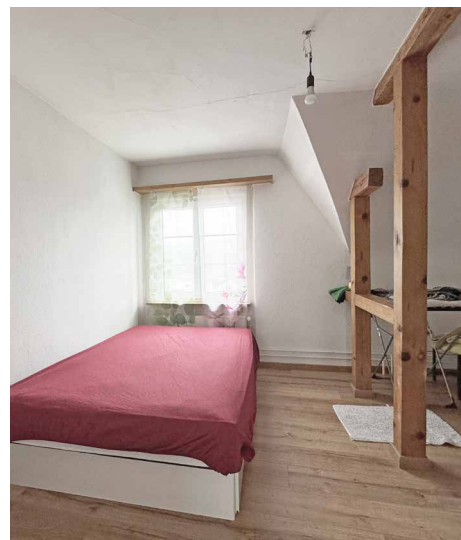
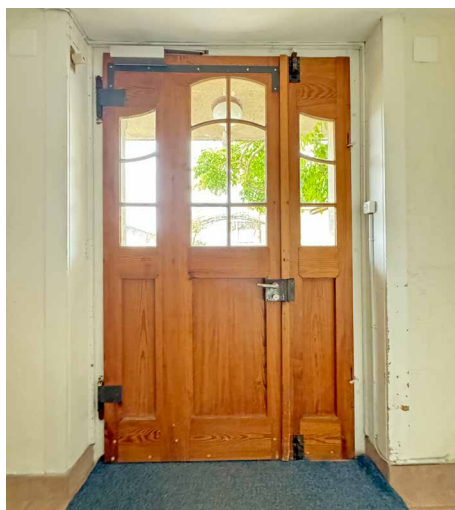
Grundriss Keller / Estrich



Aussenflächen

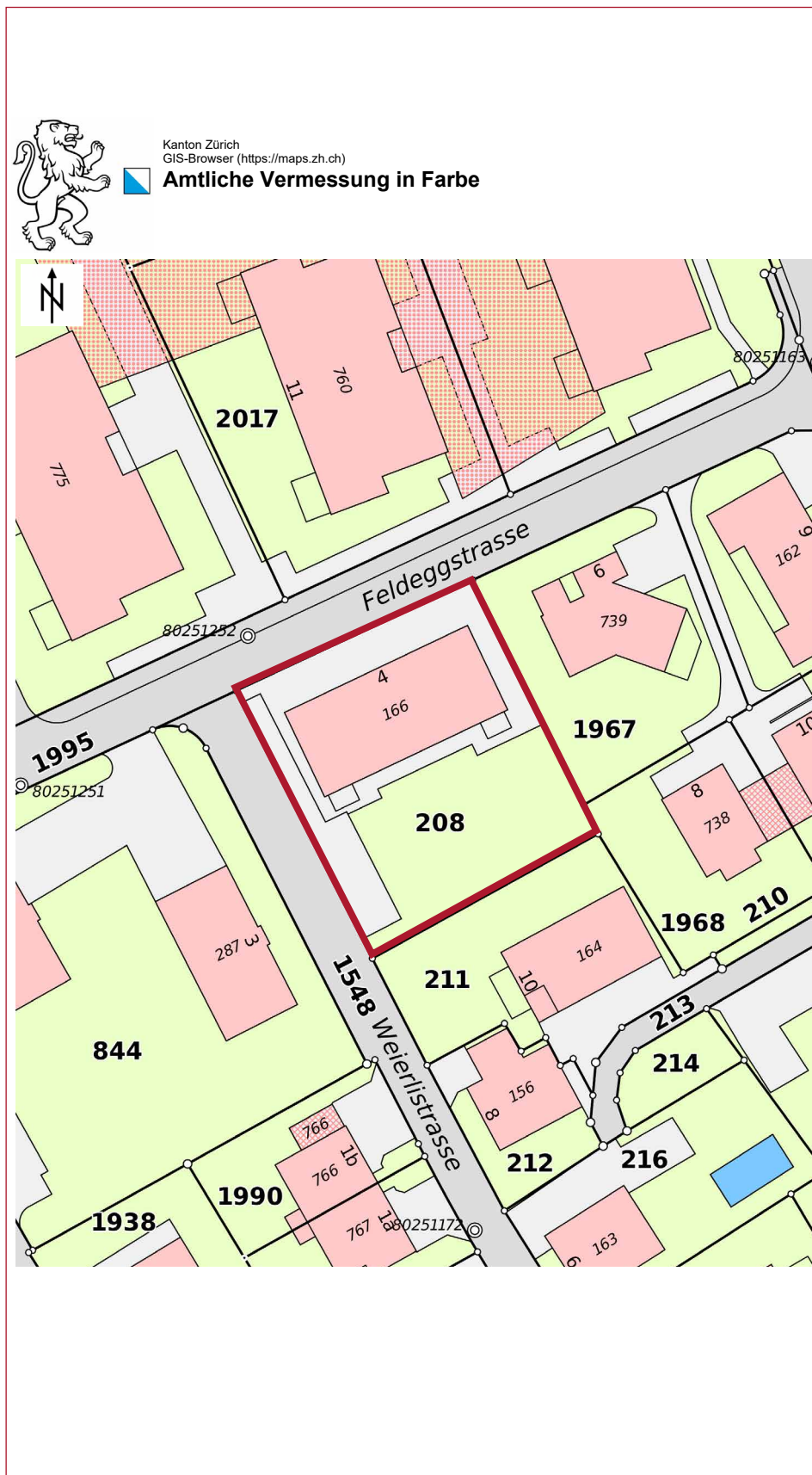


Impressionen





Lageplan Mehrfamilienhaus



Grundbuchauszug

Wohnung

Grundbuch	Blatt	EGRID			1/2
Dachsen	834	CH567796537844			
Grundstücksbeschreibung					
Beschreibung				Änderung	
				Datum	Beleg
Stockwerkeigentum					
110/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 695, Kataster 208, EGRID CH399077722573, Dachsen					
mit Sonderrecht an					
3 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss, ost, mit Keller- und Estrichabteil, im Gebäude Assek.-Nr. 166					
laut Plänen in Planmappe Nr. 12 und Begründungsvertrag Beleg Dachsen 1994/41					
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
		Kauf	05.07.2017	44	
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Umbaute			1994/41	CH8629-0000-0003-62161	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft			1994/41, 42	CH8629-0000-0003-62464	

Mehrfamilienhaus

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/2	
Dachsen			695		CH399077722573				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
			Kataster 208, Plan 26, Weierli Gesamtfläche Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 02500166, Feldeggstrasse 4 Bodenbedeckung Gebäude befestigte Fläche Gartenanlage						
	9	84							
	2	47							
	2	47							
	3	46							
	3	91							
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Umbaute						1994/41	CH8629-0000-0003-62161		
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet						1994/41	CH8629-0000-0003-62262		
Vormerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine									
Dienstbarkeiten									
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
		keine							
Grundlasten									
Recht / Last		Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
		keine							

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 109'078
Gemeinde/Quartier Dachsen
Grundstück-Nr. 025.208

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

3'169'464

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dachsen	025-00166	Feldeggstrasse 4 8447 Dachsen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1927 Schätzung vom 12.06.2015 Schätzgrund: Revision	3'825	266'342	3'169'464

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: 3½-Zimmer-Wohnung
3. Stock

Adresse: Feldeggsstrasse 4
8447 Dachsen

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.: 208
Grundstück: 984 m²
Vers.-Nr.: 025-00166
Baujahr: 1927
Kubatur GV: 3'825 m³
GV-Neuwert CHF: 3'169'464.00

Wohnung inkl. Keller-/Estrichabteil

Wertquote: 110/1000
Nebenkosten/Mt. inkl. Heizung CHF: 214.50
Erneuerungsfond/Mt. CHF: 122.00

Raumaufteilung/Flächen

Eingang/Korridor: 13.00 m²
Wohnen/Essen: 31.00 m²
Wohnküche: 14.00 m²
Bad: 5.00 m²
Zimmer: 13.50 m²
Zimmer: 17.50 m²

Reduit: 2.14 m²

Keller
Estrich
Parkplatz
Gartenbeet

Total Wohnfläche: 94.00 m²

Verkaufspreis CHF

inkl. Erneuerungsfond **495'000.00**
Stand 31.12.2023 CHF
(Ende 2024 höher) ca. 13'510.00

Besonderes

Zur Zeit ist die Wohnung vermietet, monatliche Mieteinnahmen CHF 1'575.00 (inkl. NK).

Es besteht die Möglichkeit, die Festhypothek mit einem attraktiven Zinssatz bei der UBS zu übernehmen.



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 495'000.00

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 10'000.00 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.