

Verkaufsdokumentation



8477 Oberstammheim, Hufäckerstrasse 7

Hübsche 2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit sehr gepflegtem Garten; Wohnfläche 66 m², Bastelraum und Kellerabteil im UG; ruhig und sonnig gelegen; Einstellplatz in separatem Garagengebäude (einseitig offen); Baujahr 1994, wenig Unterhaltsbedarf

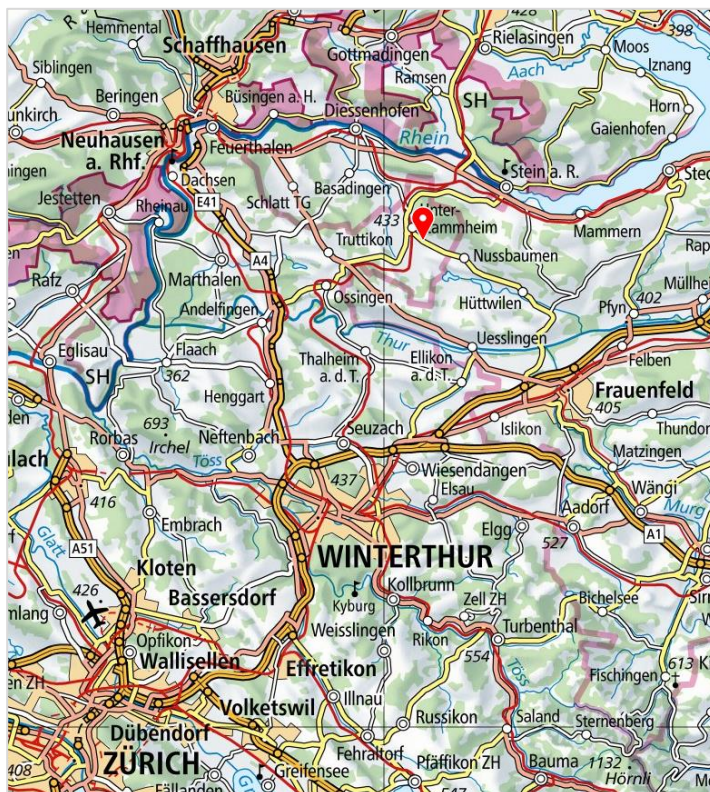
Steckbrief / Beschrieb

Objekt	Sehr gut unterhaltene 2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung an sonniger und ruhiger Lage in einem Reihemehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten; hübscher, sehr gepflegter Garten (Westausrichtung); Bastelraum und Kellerabteil im UG; gemeinsame Waschküche im UG, ein Autoabstellplatz in separatem einseitig offenem Garagengebäude. Bahnhof, Schulen, Einkauf, Freizeitmöglichkeiten und öffentlicher Verkehr sind in Gehdistanz erreichbar. Wohnung, und Keller im Stockwerkeigentum: 160/1000 Miteigentum mit dem Sonderrecht an der 2 ½ Zimmerwohnung bestehend aus Untergeschoss: Keller und Erdgeschoss: Wohnung Abstellraum.
Parzellen	<u>Wohnung:</u> In Stockwerkeigentum aufgeteiltes Grundstück Kat.-Nr. OH4102 mit insgesamt 795 m² Gebäudefläche und Umgelände. <u>Garage:</u> 1/8 Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. OH4106.
Bauzone	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stammheim Zone: WG2 / 28, Empfindlichkeitsstufe ES III Weitere Details in der Bau- und Zonenordnung. Es sind weder Altlasten noch wertrelevante Servitute oder Nutzungsbeschränkungen eingetragen/verfügt.
Baujahr	1994
Wohnfläche	66 m ² sowie Nebennutzflächen Bastelraum und Kellerabteil.
Gebäudevolumen GVZ	1'882 m ³ (Wohnhaus)
Konstruktionsart	Massivbauweise
Dach	Steildach Holzkonstruktion, Unterdach, Ziegeleindeckung
Decken	Betondecken
Spenglerarbeiten	Kupfer
Heizung	Fernwärme, Wärmeverteilung über Radiatoren (erneuert im Jahr 2021)
Küche	Einbauküche, Abdeckung Holz mit Plattenfüllung, Fronten kunstharzbelegt, Spüle CNS, Geräte: Herd, Dampfabzug, Backofen (obenliegend), Geschirrspüler, Kühl- und Tiefkühlschrank; alles sehr gut unterhalten mit wenig Abnutzungsspuren.

Nasszelle	Badewanne, Waschbecken, WC, Spiegelschrank
Bodenbeläge	Parkettboden im Schlafzimmer, ansonsten Plattenboden
Fenster / Beschattung	Holzfenster mit IV-Verglasung, Lamellenstoren (teilweise elektrisch, Sonnenstore (Sitzplatz)
Türen	Glatte Flügeltüren aus Holz, Rahmen und Futter Holz
Räumlichkeiten/Nutzung	<u>2 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss</u> - Eingang / Wohnen / Essen / Küche 46.05 m ² - Zimmer 15.00 m ² - Nasszelle 5.00 m ²
Gartenanlage	Plattenbelag, Kiesbelag Bepflanzung: Büsche, Hecken, Baum Kräuterspirale aus Naturstein alles sehr gepflegt und gut unterhalten
Garagengebäude	Konstruktion: Holzbau auf Betonsockel Dach: Steildach Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung Spenglerarbeiten: Kupfer Fassade: Holzschalung Boden: Betonbundsteinbelag Umgebung: Sickersteinbelag, Rasengittersteinbelag
Gesamteindruck	sehr gut und gepflegt.
Aktueller Steuerwert	CHF 264'000.00
Aktueller Eigenmietwert	CHF 11'200.00

Makrolage Gemeinde Stammheim ZH

Das Stammertal ist bekannt für seine schmucken Riegelhäuser und die lang gezogenen Rebberge. Es zählt zu den trockensten und wärmsten Gegenden des Schweizer Mittellandes. Guntalingen liegt in der Mitte des Städtedreiecks Winterthur, Schaffhausen, Frauenfeld. Die Städte sind alle innerhalb 15 - 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Stammheim befindet sich an der Bahnlinie Winterthur-Stein am Rhein. Die S29 verkehrt im Halbstundentakt. Zwischen Frauenfeld und Diessenhofen verkehrt ein Postauto mit mehreren Haltestellen auf dem Gemeindegebiet Stammheim (Linie B 823). Von Guntalingen nach Andelfingen Bahnhof sind es mit dem Postauto (Linie B 605) 23 min. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Kleinandelfingen (9 km, A4), Frauenfeld West (13 km, A7) bzw. Oberwinterthur und Attikon (16 km, A1).



Insgesamt 52 Vereine (Sport, Kultur, Geschichte und Natur) fördern das gesellschaftliche Leben im Stammertal. Eine Anzahl Sehenswürdigkeiten, wie zum Beispiel die Galluskapelle, bekannt für ihre hochgotischen Fresken aus dem 14. Jahrhundert, tragen dazu bei, dass das Stammer Dorfbild zu einem der schönsten der Schweiz zählt. Die nähere Umgebung lädt ein zum Wandern (Weinwanderwege «Entlang dem Stammerberg» und «Von Schloss zu Schloss im Stammertal») und zum Biken. Kurzum: Das Stammertal bietet ausgezeichnete und attraktive Wohnqualität.

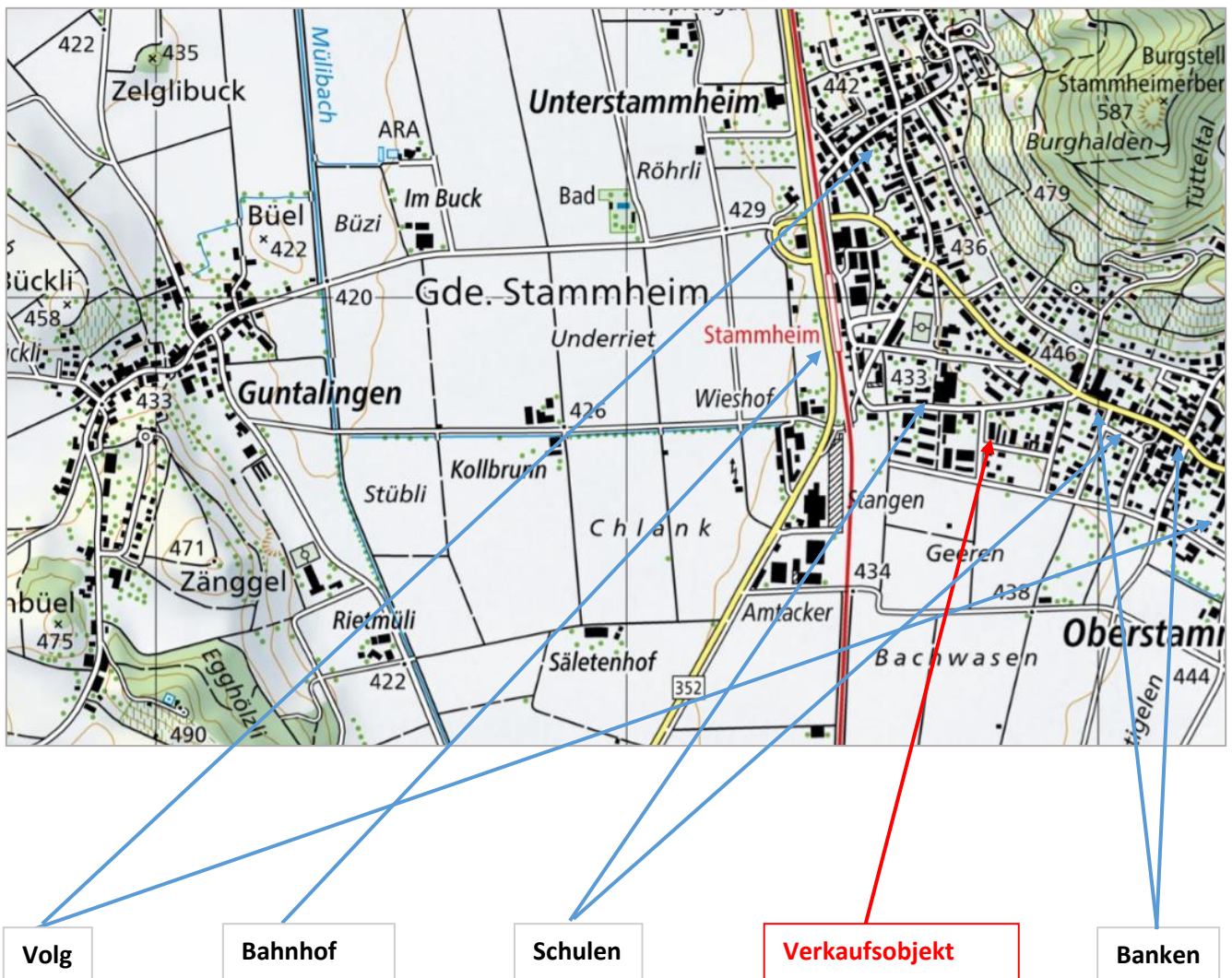
Zahlen und Fakten Gemeinde Stammheim 2024



Einwohnerzahl	ca. 2800
Fläche	23,93 km ²
Steuerfuss nat. Pers.	114% (ohne Kirchen)
ÖV	S29 Winterthur-Stein am Rhein, Bus 823 Frauenfeld-Stammheim-Diessenhofen, Bus 605 Stammheim-Andelfingen
Autobahnanschlüsse	A4 Kleinandelfingen, A7 Frauenfeld West A1 Oberwinterthur

Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Gemeindeteil Oberstammheim, in der Nähe des Bahnhofes Stammheim. Das Wohnhaus liegt an einer Quartierstrasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr an gut besonnener Lage. Oberstammheim ist Teil der Einheitsgemeinde Stammheim mit ca. 2'800 Einwohnern. Gemeindeverwaltung und Kindergarten befinden sich in Unterstammheim. Die Primarschulhäuser liegen in Oberstammheim (1.-4. Klasse) bzw. zwischen Waltalingen (5.-6. Klasse). Die Sekundarschule befindet sich in Unterstammheim, in unmittelbarer Nähe des Verkaufsobjektes. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen die beiden Volgäden in Ober- und Unterstammheim zur Verfügung, in Oberstammheim mit integrierter Drogerie und Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die zahlreichen liebevoll gepflegten Hofläden im Tal sowie die Bäckerei in Unterstammheim. Grosseinkäufe sind in den nahe gelegenen Migros- oder Coop-Läden Kleinandelfingen und Stein am Rhein (je 10 Fahrminuten) möglich. Auch in kulinarischer Hinsicht hat das Stammertal einiges zu bieten. In diversen hervorragenden Restaurants werden die Gäste verwöhnt.

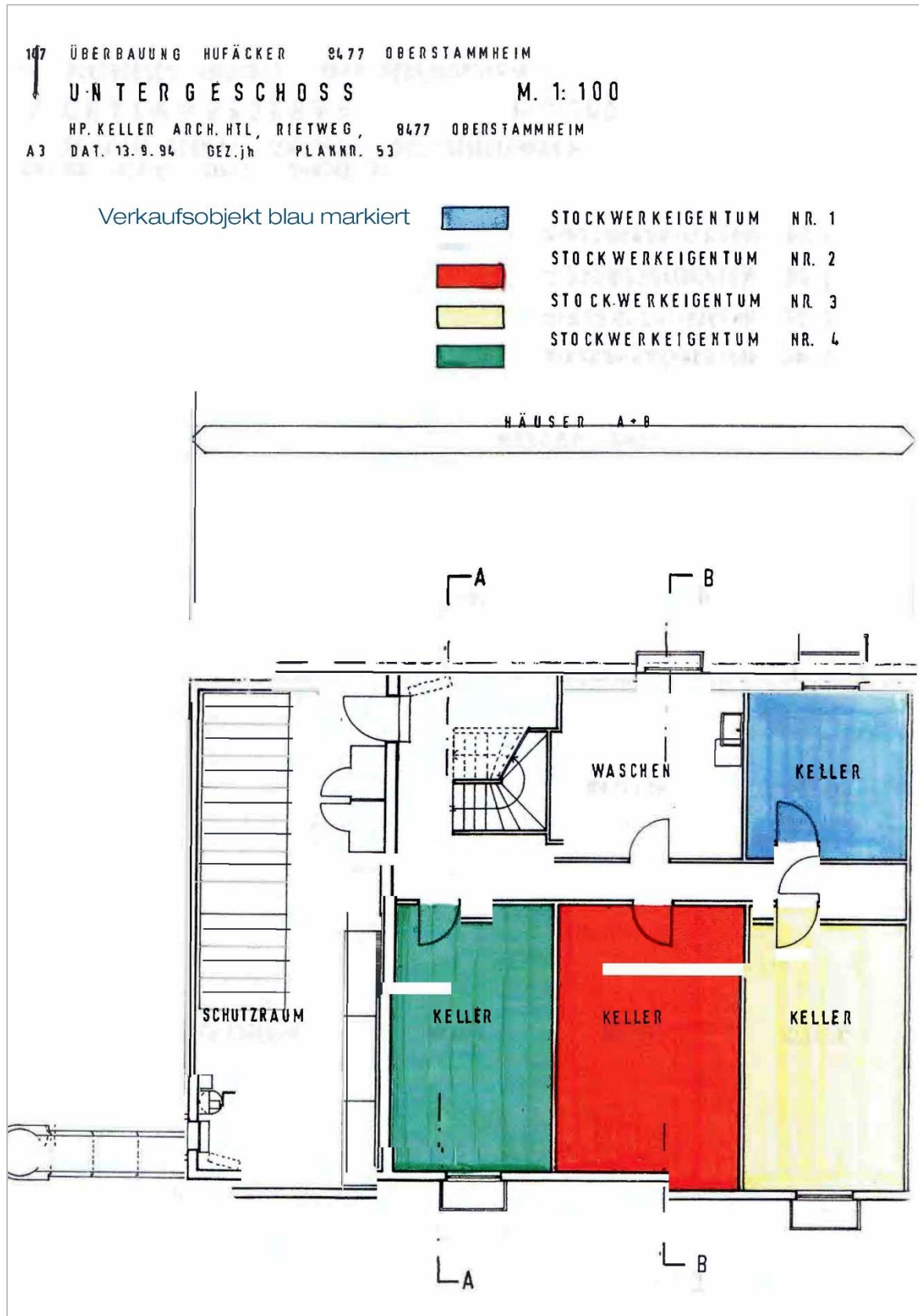




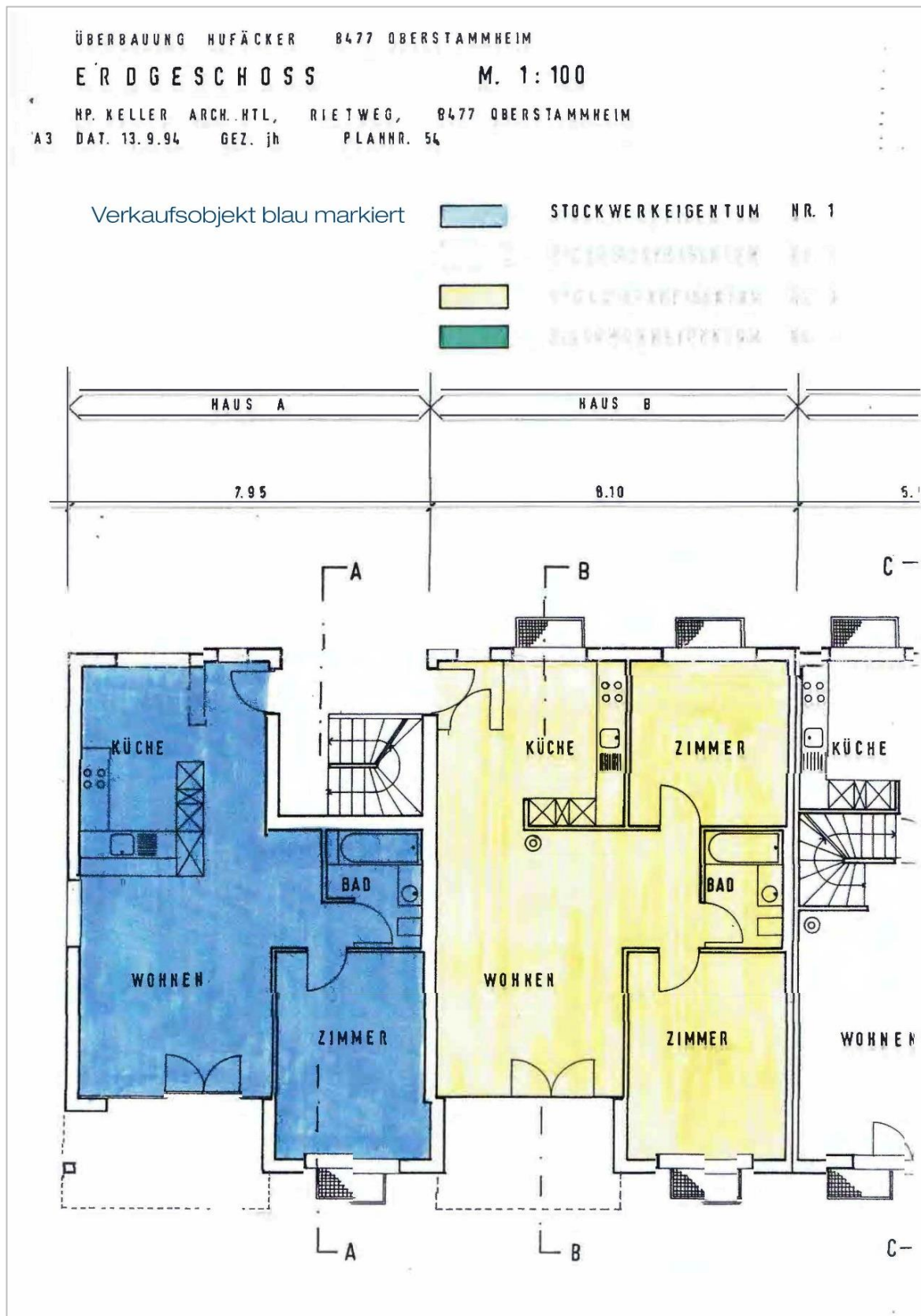
Die Grundstücke Kat.-Nr. OH4102 (Wohnhaus) und OH4106 (Garagengebäude) befinden sich in einer Zone mit gemischter Nutzung (W2/28-Zone). Sie sind Teil einer grösseren Überbauung.

Grundrisspläne

Untergeschoss



Erdgeschoss



Grundbuchauszug



Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Stammheim	52979	CH119178567770	

Grundstücksbeschreibung			Änderung	
Beschreibung			Datum	Beleg
Stockwerkeigentum				
160/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51127, Kataster OH4102, EGRID CH157314770046, Stammheim				
mit Sonderrecht				
an der 2 1/2 Zimmerwohnung bestehend aus:				
- Untergeschoss: Keller				
- Erdgeschoss: Wohnung, Abstellraum				
in den Plänen blau eingezeichnet.				
Dat. 13.01.1995, Hauptbeleg OH2				

Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		Kauf	20.10.1995	OH71	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum	13.01.1995		OH3	CH2489-0000-0003-43764	
Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Rechtswirksame Eintragungen

22.07.2024, 08.11 Uhr

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Stammheim	52979	CH119178567770	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

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

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
	keine		

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückskennung
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	22.07.2024, 08.11 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Stammheim	51127	CH157314770046	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster OH4102, Plan 3, Hufäcker			
	7	95	Gesamtfläche			
	1	85	Gebäude			
		17	Gebäude Wohnen, Nr. 29200578, Hufäckerstrasse 7			
		14	Nebengebäude, Nr. 29200579			
	2	16	Bodenbedeckung			
	2	39	Gebäude			
	3	40	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft	13.01.1995	OH3	CH2489-0000-0003-43764	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Grenz- bzw. Näherbaurecht zugunsten Blatt 51117, Kataster OH4111, EGRID CH131477007334, Stammheim	13.01.1995	OH1	CH1778-0000-0001-63966	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 51125, Kataster OH4105, EGRID CH127773140033, Stammheim	13.01.1995	OH1	CH1778-0000-0001-64361	

Rechtswirksame Eintragungen

22.07.2024, 08.12 Uhr

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Stammheim	51127	CH157314770046	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 51125, Kataster OH4105, EGRID CH127773140033, Stammheim Blatt 51126, Kataster OH4104, EGRID CH331477007165, Stammheim Blatt 52251, Kataster OH4106, EGRID CH167714007315, Stammheim Blatt 52977, Kataster OH4103, EGRID CH110073147779, Stammheim	13.01.1995	OH1	CH1778-0000-0001-64260		
Last	Grunddienstbarkeit Leitungsbaurecht für Fernwärmeleitung zugunsten Blatt 52361, Kataster UH4024, EGRID CH578577769823, Stammheim	13.01.1995	OH1	CH1778-0000-0001-64462		

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			



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. 113'242
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.OH4102

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Hufäckerstrasse, 8477 Oberstammheim

Versicherungssumme Total CHF

1'744'553

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-00578	Hufäckerstrasse 7 8477 Oberstammheim 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1994 Schätzung vom 03.07.2008 Schätzgrund: Revision	1'882	140'205	1'668'442
Stammheim	292-00579	Hufäckerstrasse 7 8477 Oberstammheim 9053, Gerätehaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1994 Schätzung vom 03.07.2008 Schätzgrund: Revision	165	6'396	76'111

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.

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

Policen-Nr. 113'245
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.OH4106

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Eigentümergeinschaft, Hufäcker, 8477 Oberstammheim

Versicherungssumme Total CHF

125'166

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-00582	Hufäckerstrasse 3 8477 Oberstammheim 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1994 Schätzung vom 03.07.2008 Schätzgrund: Revision	367	10'518	125'166

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.

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 400'000.00
Angebot	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Fotos



Wohnzimmer und Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Bastelraum



Kellerabteil



Garten



Bad