

Verkaufsdokumentation



8450 Andelfingen, Im Langwingerten 21

Freistehendes 6 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit Wintergarten; Garage mit direktem Hauszugang sowie Abstellplatz; sehr sonnige, ruhige und zentrale Lage (Bahnhof, Schulen, Einkauf in Gehdistanz), Baujahr 1980; 835 m² Grundstückfläche.

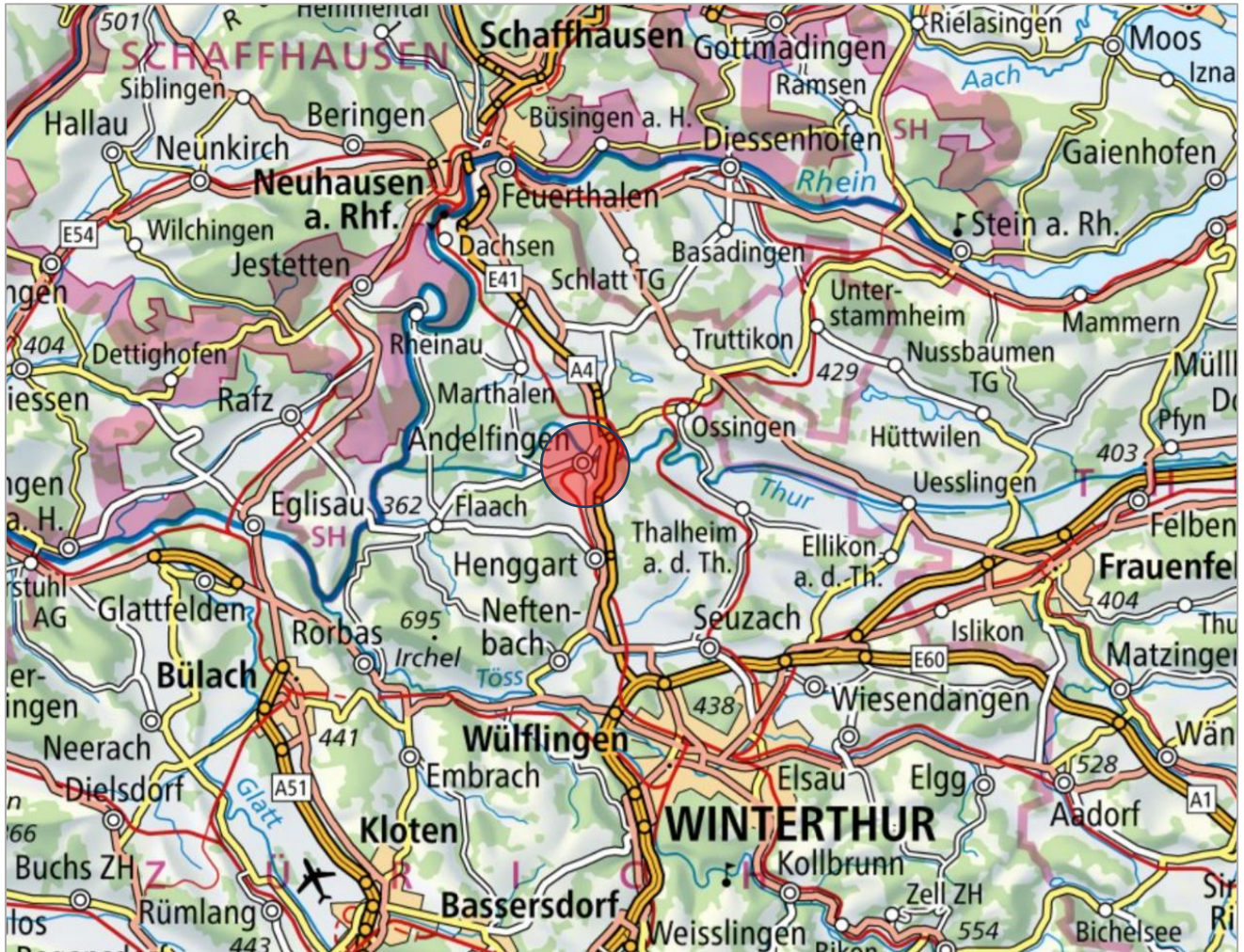
Objektdaten

Kat.-Nr.	AN2068
Gebäude Vers.-Nr.	030.00653
Grundstückfläche	835 m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	152 m ²
Gebäudevolumen GVZ	991 m ³
Versicherungssumme GVZ	CHF 866'532.00
Nutzungsmix	Einfamilienhaus, Abstellplatz, Einstellplatz
Untergeschoss	65.00 m ²
Erdgeschoss	87.30 m ²
Wintergarten	13.00 m ²
Obergeschoss	64.70 m ²
Estrich	50.00 m ²
	Total Nettowohnnutzfläche 152 m ² (Nebenflächen: UG, Wintergarten, Estrich nicht zur Wohnfläche zählend)
Zone	Wohnzone zweigeschossig W2A
Ausnützung/Baumassenziffer	BMZ 1.4m ³ /m ² aufgrund der Grösse des Grundstückes besteht mutmasslich noch eine theoretische Ausnützungsreserve.
Eigenmietwert aktuell	CHF 28'100.00
Steuerwert aktuell	CHF 805'000.00
Altlasten	kein Eintrag Es sind keine Schadstoffe bekannt. Möglicherweise sind solche in alten Bodenbelägen oder Trägermaterialien, Keramikplattenmörtel enthalten.
Denkmalschutz	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag

Eintrag im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV): Belastungshinweis → Spezialkulturen/Rebberg (i.d.R. Einsatz von Pilzbekämpfungsmitteln – z.T andere landwirtschaftliche Hilfsstoffe, Abfalldünger). Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Zuständigkeit: Fachstelle Bodenschutz.

Andelfingen ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes und Zentrum des Zürcher Weinlandes, grenzt nördlich an die Thur. Die Gemeinde liegt in der Mitte zwischen Winterthur und Schaffhausen.

Am Kreuzpunkt der zwei Heerstrassen Schaffhausen-Winterthur und Stein am Rhein-Baden ist am Übergang über



die Thur eine bedeutende Siedlung gewachsen: Andelfingen, Mittelpunkt einer ländlichen Region, Hauptort des gleichnamigen Bezirks. Der Dorfkern mit seinem halbstädtischen Charakter lässt heute noch ahnen, dass Andelfingen vor 1798 gegenüber den umliegenden Gemeinden eine ganze Reihe von Vorrechten besass, die ihm eine auf der Landschaft seltene Stellung verliehen. Wichtig war vor allem das Marktrecht, welches das Dorf zum Flecken erhob. Dieser Jahrmarkt – ergänzt durch eine Schau landwirtschaftlicher Maschinen – vermag heute noch die Besucher aus der weiteren Umgebung anzuziehen. Andelfingen war aber nie ein rein bäuerlicher Ort. Seit alters hatten sich, begünstigt durch den Verkehr, zahlreiche Handwerker niedergelassen. Die Verbindung Landwirtschaft-Gewerbe zeigt sich vor allem in den sechs Mühlen, die einst das Gefälle trieb. Seit langem war Andelfingen ein Ort der Verwaltung. Hielten bis zum Zusammenbruch der Alten Eidgenossenschaft die zürcherischen Landvögte im Schloss Gericht und verwalteten die Herrschaft Andelfingen, so arbeitet heute hier die Bezirksverwaltung

und tagt das Bezirksgericht. Der älteren Generation ist der Name „Grossandelfingen“ geläufig, der seit 1830 üblich geworden war. In der Mundart spricht man heute noch von „Gross“ und „Chly“, doch 1970 wurde der Gemein-denname durch Kantonsratsbeschluss in das einfache „Andelfingen“ zurückverwandelt.

In Andelfingen sind diverse Sehenswürdigkeiten zu bewundern, so der öffentlich zugängliche Park des Schlosses, welches bis 1999 als Altersheim diente und heute Wohn- und Bürogebäude ist, das Wasserschloss oder das heimatkundliche Archiv etc.

Andelfingen ist über die Ausfahrten der A4 „Kleinandelfingen“ von Norden sowie „Adlikon/Andelfingen“ von Süden von Winterthur und Schaffhausen in je ca. 10 Minuten gut erreichbar. Für die Regionalstrasse zwischen Henggart und Kleinandelfingen wurde im Oktober 2000 eine neue Weinlandbrücke eingeweiht. Mit der neuen Regionalstrasse wird Andelfingen zusätzlich vom Durchgangsverkehr entlastet.

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Es existieren direkte Verbindungen nach Zürich und zum Flughafen Zürich-Kloten. Der Bahnhof befindet sich nur 500 m vom Verkaufsgrundstück entfernt. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stammertal und von Seuzach leicht erreichbar.

Auch für Nachschwärmer ist Andelfingen gut erschlossen. Am Wochenende fahren Nachtbusse (Linie N63 nach Rheinau via Trüllikon sowie Linie N69 nach Oberstammheim via Ossingen) und Nachtzüge (SN3) an alle wichtigen Orte in der Umgebung, z. B. Winterthur, Schaffhausen und Zürich.

Für Velofahrer ist Andelfingen aus allen vier Himmelsrichtungen mit Radwegen erschlossen. Für Wanderer liegt der Ort ideal, um die Schönheiten des Weinlandes zur erkunden.

Es stehen diverse Freizeitmöglichkeiten (rund um den Rheinfall) sowie Vita Parcours für sportliche Betätigungen zur Verfügung. Dem Wassersportler steht die Thur für Schlauchbootfahrten etc. offen. Ein beliebter Wasserungs-ort liegt wenige Meter unterhalb des Freibads.

In Andelfingen sind diverse Vereine zuhause (Naturschutzverein, Andölfia Wyland-Gugge, Armbrust-Schützen, Bienenzüchter, Fischer, Turnverein, Landfrauen etc.). Diverse soziale Organisationen wie Jugendtreff, Senioren Andelfingen, Mahlzeitendienst, Tanzwält Wyland, Spielgruppen, Wylandmeisli etc. runden das Angebot ab.

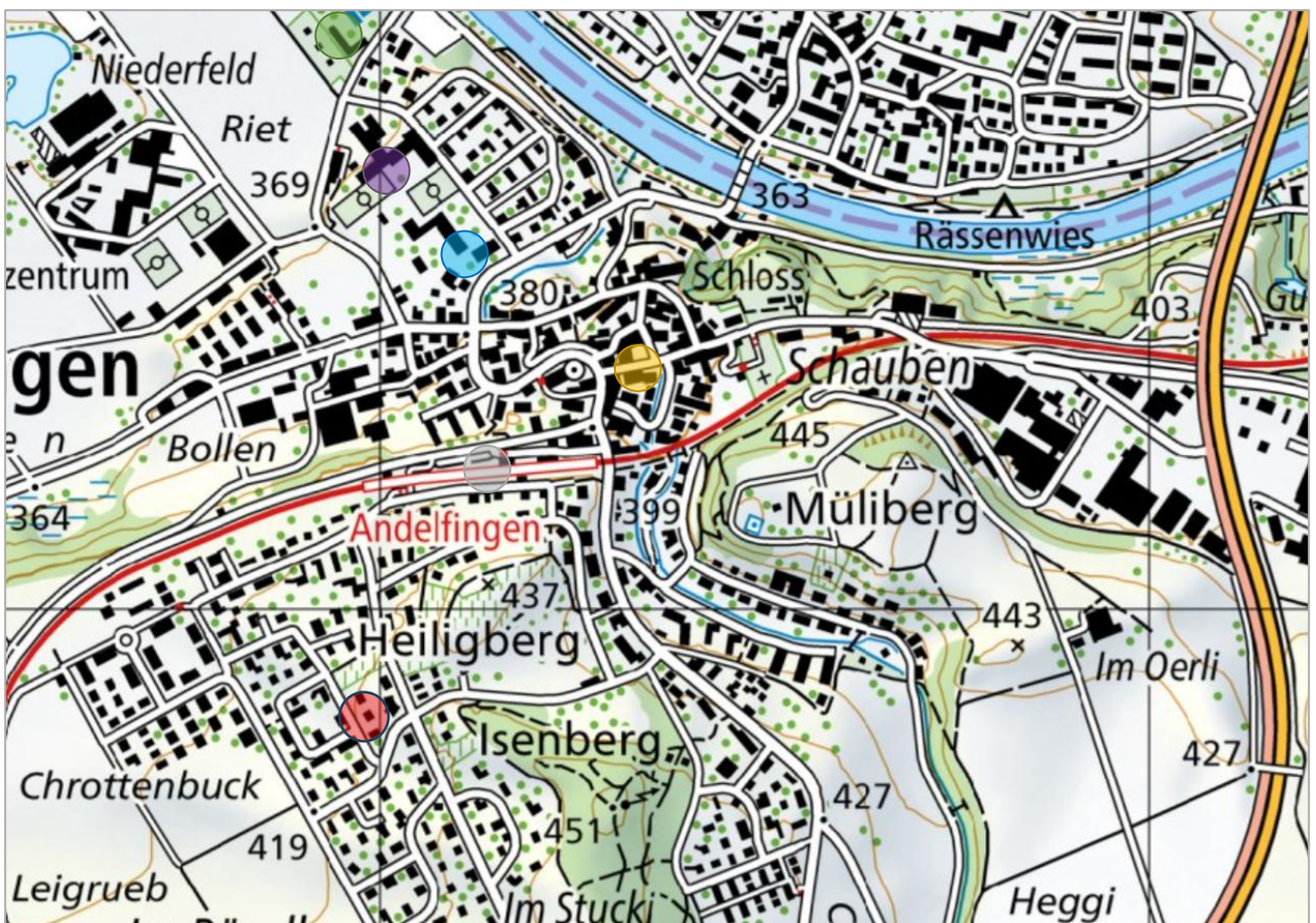
Zahlen und Fakten Gemeinde Andelfingen



Einwohnerzahl	3'681 (Stand Ende 2024)
Fläche	6,65 km ²
Steuern nat. Pers.	117 % (ohne Kirchen)
ÖV	S12, S24, S33 SN3 sowie Regionalbusse Linien 605, 612 677 N63, N69
Autobahnanschlüsse	A4 (Kleinandelfingen und Adlikon/Andelfingen)

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich an zentraler Lage in Andelfingen, in Gehdistanz zum Bahnhof, den wichtigsten Einkaufsläden und zu den Schulen. Das Grundstück ist über die Strasse Im Langwingerten erschlossen. Das freistehende Einfamilienhaus weist eine gute Besonnung auf – die Hauptausrichtung des Wohnbereichs ist südwestlich. Es herrscht eine gute Aussicht resp. Sicht in die nähere Umgebung, an Häuser, in Gärten und auf Strassen sowie ins Umland. Immissionen bestehen keine ausser durch den quartierüblichen Ziel- und Quellverkehr von der Strasse Im Langwingerten. Die dörflichen Infrastrukturen sind hervorragend. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort alles im Umkreis bis ca. 700 m Entfernung.



- | | | |
|--|--|--|
|  Verkaufsobjekt |  Einkauf |  Bahnhof |
|  Freibad |  Primarschule |  Sekundarschule |

Konstruktion / Beschrieb / Einteilung

Ausbau / Technik

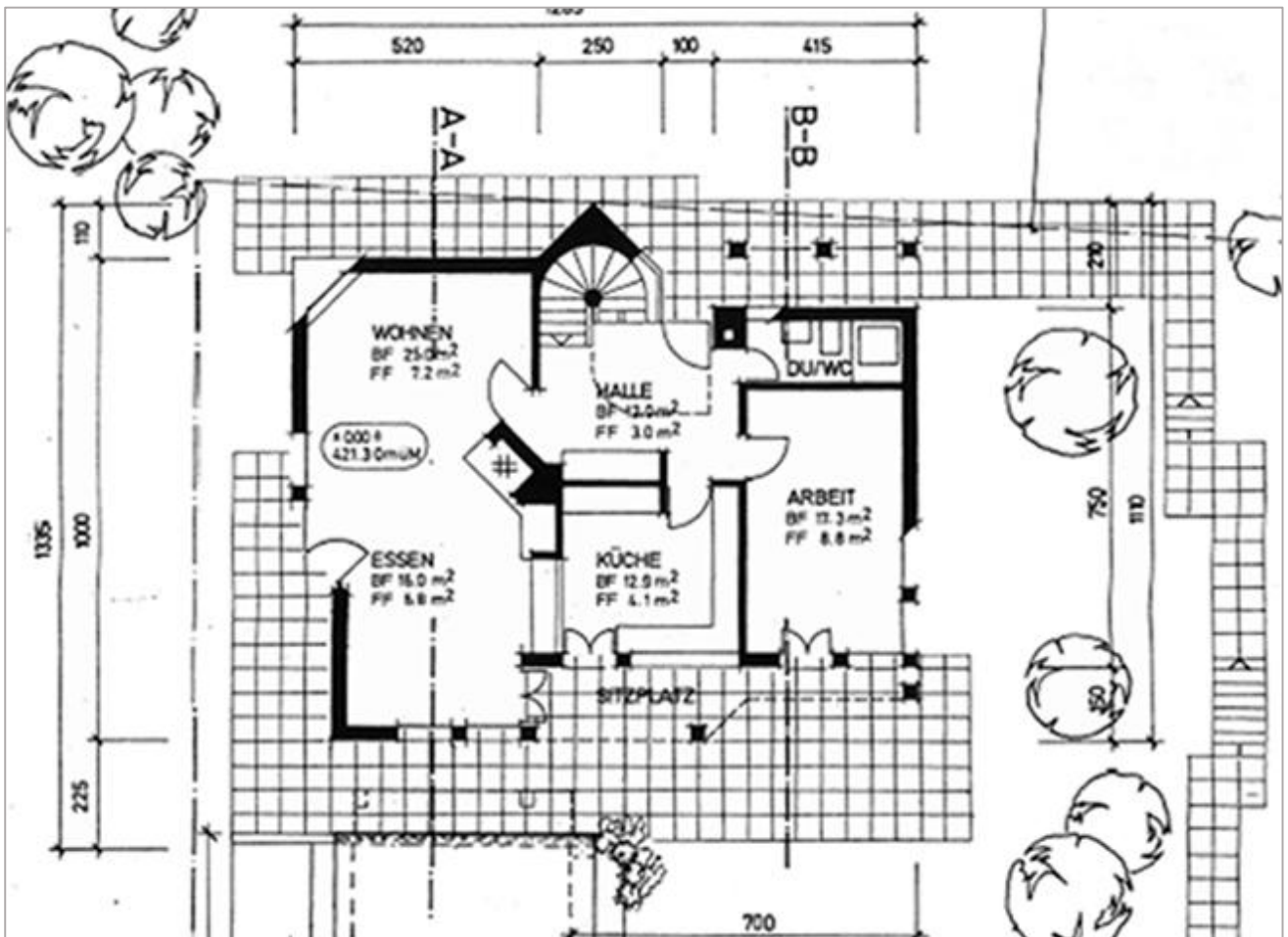
Gebäudekonstruktion	Massivbauweise
Decken	Beton
Innenwände	Mauerwerk
Aussenwände	Doppelschalenmauerwerk grobkörnig verputzt
Dach	Satteldachkonstruktion und Ziegeleindeckung; Dachrinnen in Kupfer
Heizung	Wärmepumpe Baujahr 2008, bohrtiefe 95 m; Cheminée im Wohnzimmer, Wärmeabgabe über Bodenheizung, Kinderzimmer im Obergeschoss mit zusätzlichem Radiator
Technik	Elektro-Installationen mit Leitungsschutzschalter und FI-Absicherung; Sicherheitssystem; Waschmaschine, Tumbler und Trog; Automatische Rasenpflege, Aussenwasserhahn
Küche	Einbauküche mit Ober- und Unterbauten; Fronten mit Kunstharz belebt; Arbeitsplatte in Granit, Rückwand mit Fliesen; Chromstahlbecken, Glaskeramikherd, Dampfabzug, obenliegender Backofen und Mikrowelle.
Nasszellen	OG: Badewanne, Dusch-WC, Waschtisch mit Doppellavabo und Unterbauten, Spiegelschrank, Handtuchradiator EG: Dusch-WC, Lavabo, Spiegel, Abluftventilator UG: Dusche, WC, Sauna
Bodenbeläge	UG: Keramikplatten EG und OG: Parkett, Laminat und Keramikplatten
Wände	Mehrheitlich Abrieb, Keramikplatten und/oder Abrieb in den Nasszellen
Decken	Abrieb, Täfer

Fenster / Wetterschutz

Teilweise Holz-/Metallfenster mit dreifacher Isolierverglasung (2017), teilweise Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung aus Erstellungsjahr 1980
 Lamellenstoren teils elektrisch, teils manuell bedienbar
 Sonnenstore über Terrasse und Balkon

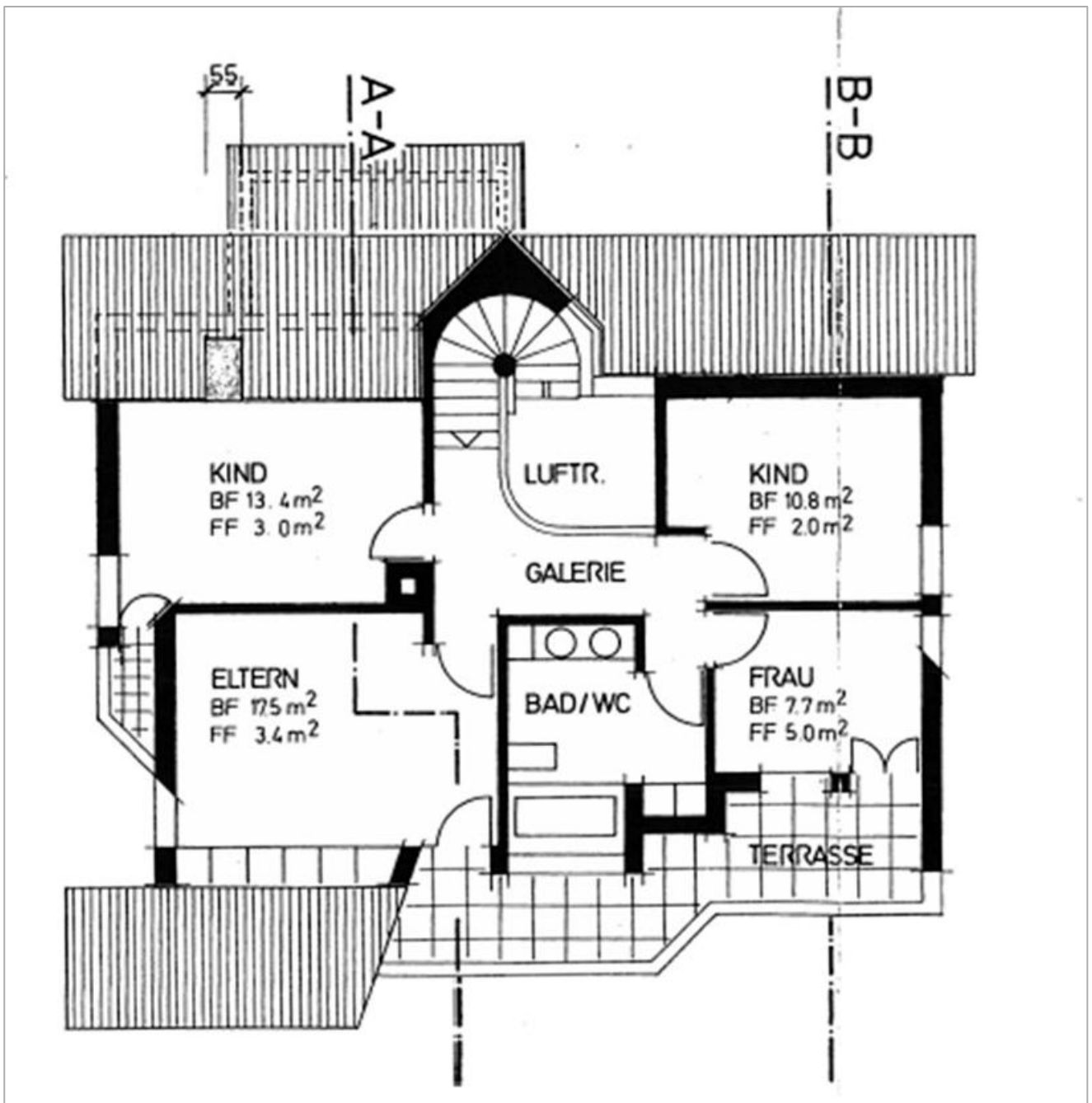
Das Einfamilienhaus (Fassadenanstrich, Verputz, teilweise Fenster und Alufensterläden) befindet sich in einem dem Alter der Baute entsprechenden Zustand. Reparaturen erfolgten bei Bedarf. Gewisse Fenster wurden 2017 ersetzt. Ein zyklischer Erneuerungs- und Sanierungsbedarf ist angezeigt.

Erdgeschoss



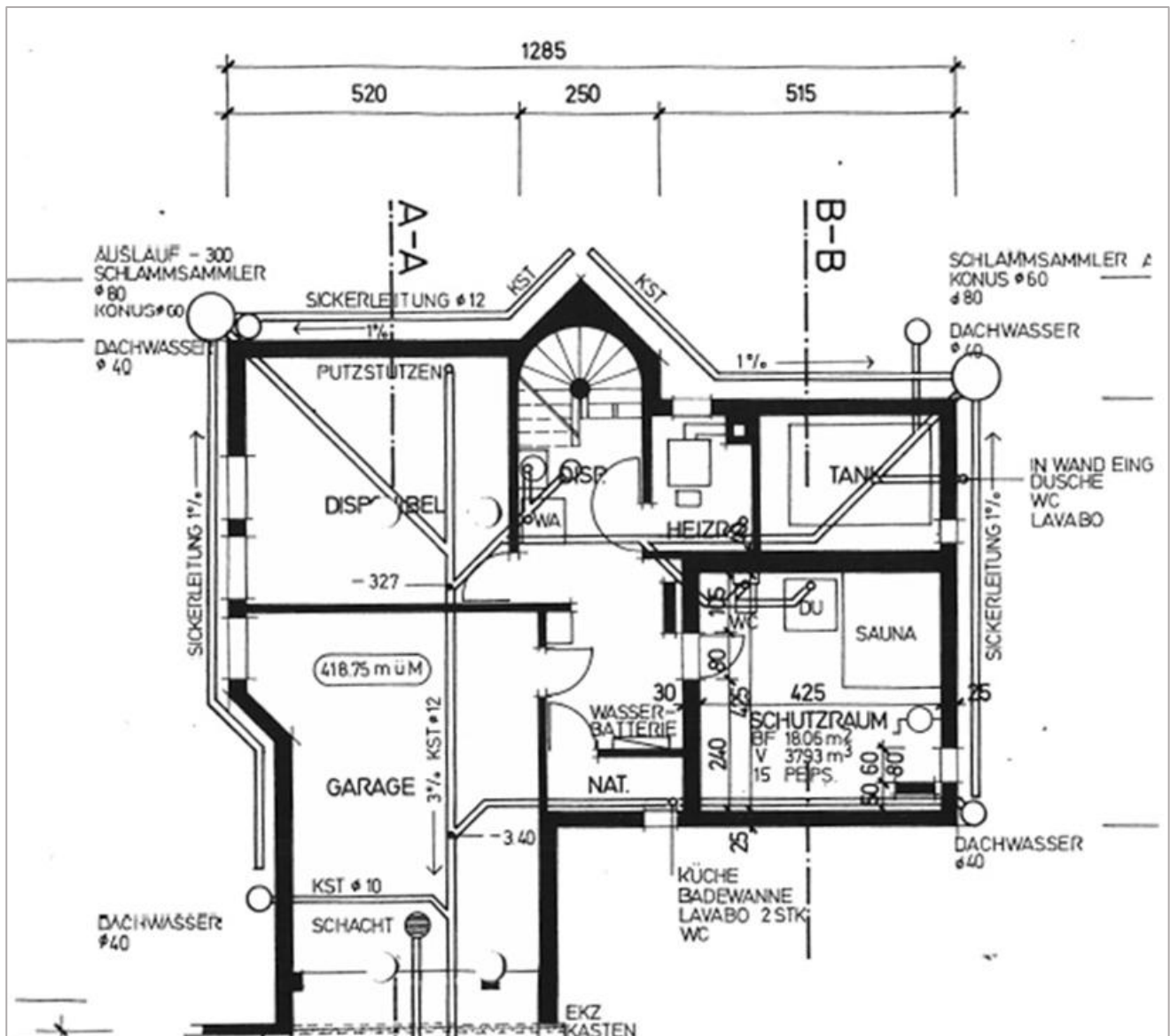
Wohnen	25.00 m ²	Essen	16.00 m ²
Zimmer	17.30 m ²	Küche	12.90 m ²
Dusche / WC	4.10 m ²	Halle	12.00 m ²
Wintergarten	13.00 m ²		

Obergeschoss



Zimmer 1	17.50 m ²	Zimmer 2	13.40 m ²
Zimmer 3	10.80 m ²	Nebenzimmer	7.70 m ²
Bad / WC	9.70 m ²	Galerie	5.60 m ²
Darüber Estrich	50.00 m ²		

Untergeschoss



Heizung	4.00 m ²	Weinkeller	8.00 m ²
Disponibel	20.00 m ²	Schutzraum	18.00 m ²
Vorplatz / Waschen	15.00 m ²	Garage	

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1'380'0000.00
Besichtigungen	Nur nach telefonischer Voranmeldung (052 368 77 77) unter Angabe von Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail)
Angebotsfrist	bis 18. Juli 2025 per Post oder per E-Mail an: Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit auch vor Ablauf der Angebotsfrist einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käufern und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Rufen Sie uns an oder schicken Sie eine E-Mail. Wir stehen für Auskünfte gerne zur Verfügung.

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.

A U S Z U G

aus dem Grundbuch



Eigentümer:

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde: Andelfingen

Grundbuch Blatt 966, Liegenschaft, Kataster 2068, EGRID CH438677118973,

Langwingert

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 2068, EGRID CH438677118973, Langwingert, Plan 34
835 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 03000653, Im Langwingerten 21 132 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 132 m²

- befestigte Fläche 67 m²

- Gartenanlage 636 m²

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten

Keine Eintragungen

Grundpfandrecht

Andelfingen

Datum/Zeit:
19.08.2021, 11:00 Uh

A21-002131
Auszug 2021/403

Gebühr Fr 30 00

r/sa



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN



Walter Bauer, Notariatsassistent



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

Police-Nr. 262'819
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 030.2068

26. Januar 2022

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Im Langwängertan 21, 8450 Andelfingen

Versicherungssumme Total CHF

866'532

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	030-00653	Im Langwängertan 21 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1980 Schätzung vom 23.04.2008 Schätzgrund: Anbau	991	84'540	866'532

Impressionen



Wohnen



Essenbereich



Eingangsbereich



Halle Eingang



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



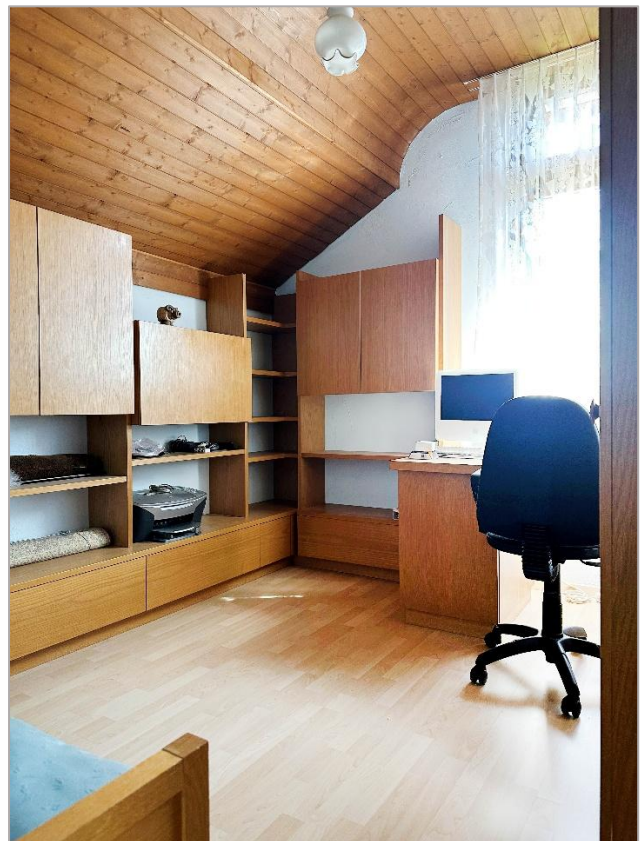
Galerie OG



Badezimmer OG



Dusche / WC EG



Zimmer 3 OG

