

Schmuckes Einfamilienhaus und separater Scheunenteil in Unterstammheim



8476 Unterstammheim, Untergasse 2b/4

Hübsches kleines 3,5-Zimmer-Einfamilienhaus, Baujahr 1982, sowie separater 1780 erstellter Scheunenteil mit Mehrzweckraum, Büro und interessantem Ausbaupotenzial; attraktive Lage im Dorfzentrum von Unterstammheim, Nähe Bahnhof und Einkauf, Grundstückfläche 579 m².

Im Jahr 1982 erstelltes reizvolles Einfamilienhaus mit zweckmässiger Raumgestaltung, intakte Bausubstanz mit zyklischem Renovationsbedarf; der separate, geschützte Scheunenteil mit seiner bemerkenswerten Fachwerkfassade bietet interessantes, verschiedenartiges Nutzungspotenzial; ein gemütlicher Garten zwischen den beiden Gebäuden lädt zum Verweilen ein.

**Richtpreis Einfamilienhaus und Scheunenteil
(aktuelles Schätzungsgutachten)**

CHF 750'000.00

Objektdaten

Kat.-Nr.	UH4202
Gebäudeversicherungsnummern	1108 (Wohnhaus) 1142 (Scheunengebäude)
Gebäudeversicherungswerte	Wohnhaus: CHF 385'809.00 Scheunengebäude: CHF 297'686.00
Gebäudevolumen	Wohnhaus: 349 m ³ Scheunengebäude: 545 m ³
Baujahr	Wohnhaus: 1982 Scheunengebäude: 1780
Grundstückfläche	579 m ²
Nutzfläche Wohnhaus	Wohnfläche beheizt: 94 m ² Nebenfläche unbeheizt: 19 m ²
Nutzfläche Scheunengebäude	Gewerberaum / WC 56 m ² Büro 10 m ² Unterstand / gedeckter Sitzplatz 18 m ² Werkstatt / Lager 75 m ²
Bauzone	Kernzone K I, Empfindlichkeitsstufe III
Altlasten	kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
Bodenbelastungen	kein Eintrag in der Hinweiskarte
Denkmalschutz	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, prägendes und strukturbildendes Gebäude sowie prägende Firstrichtung (Scheune)

Makrolage Stammheim ZH

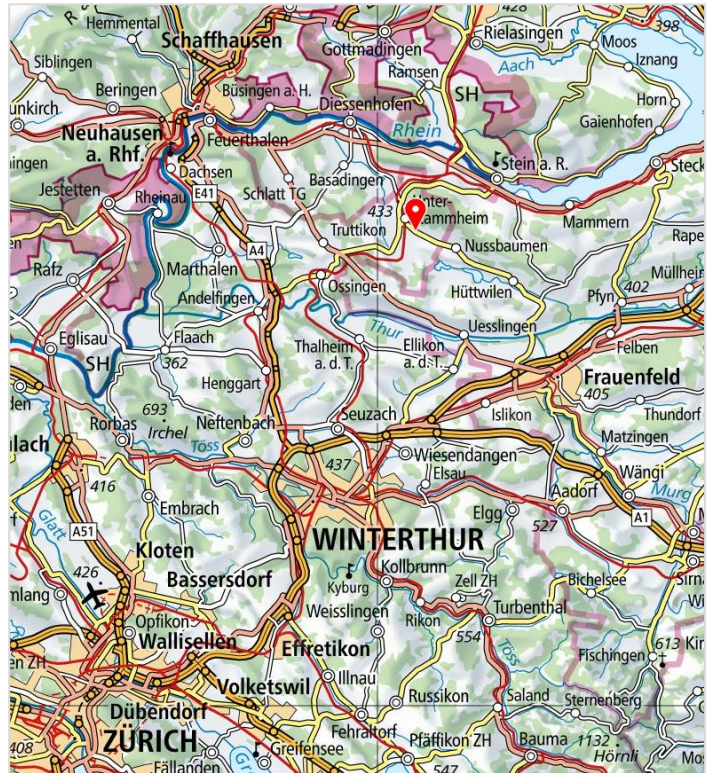
Das Stammertal ist bekannt für seine schmucken Riegelhäuser (vgl. den zum Verkauf stehenden Teil des Grundstückes mit Scheune) und die langgezogenen Rebberge. Es zählt zu den trockensten und wärmsten Gegenden des Schweizer Mittellandes.

Stammheim 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 Stammheim nach Andelfingen Bahnhof sind es mit dem Postauto (Linie B 605) 26 min.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Kleinandelfingen (10 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 2023



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, A4 Frauenfeld West A1 Oberwinterthur

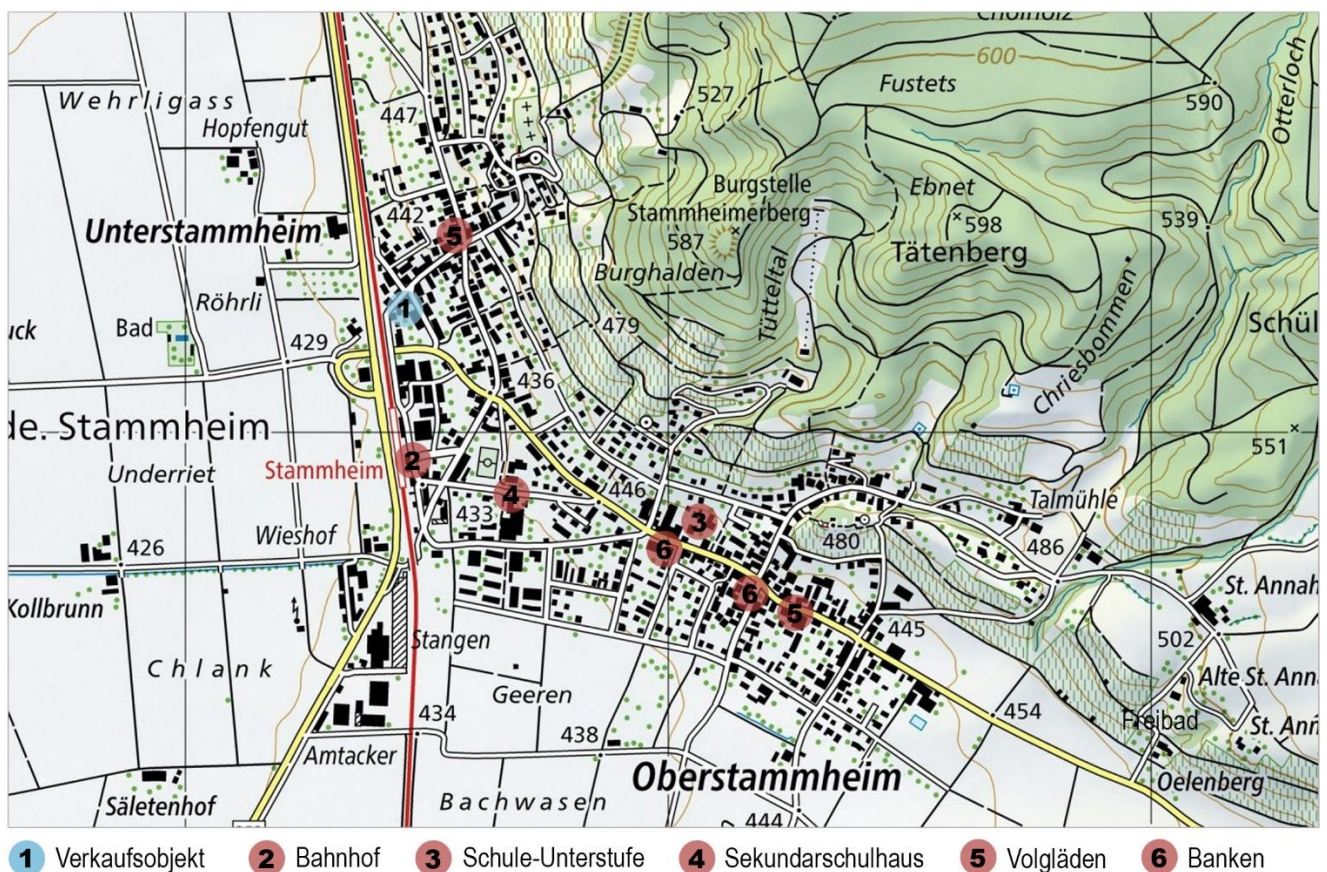
Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

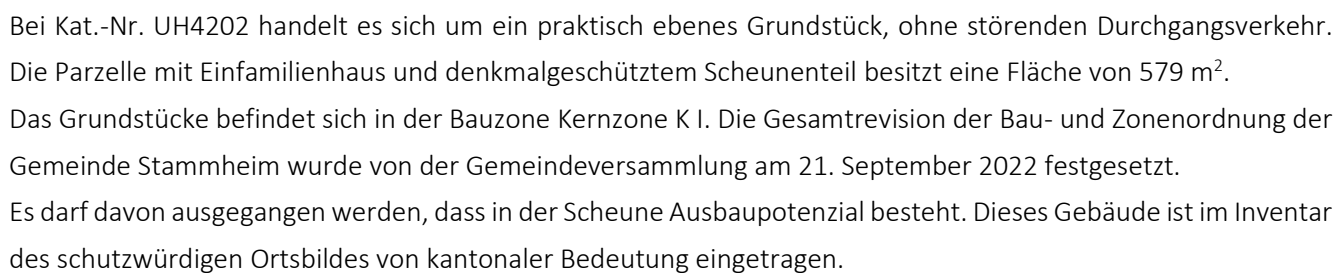
Die zum Verkauf stehende Parzelle befindet sich im Gemeindeteil Unterstammheim in der Bauzone Kernzone K I, lediglich 350 Meter vom Bahnhof Stammheim entfernt. Das Grundstück liegt an einer Quartierstrasse ohne störenden Durchgangsverkehr.

Unterstammheim 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. Waltalingen (5.-6. Klasse). Das Oberstufenschulhaus befindet sich nur 440 Meter vom Verkaufsgrundstück entfernt.

Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen die beiden Volgäden in Unter- und Oberstammheim zur Verfügung, in Oberstammheim mit integrierter Drogerie und Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die zahlreichen liebevoll gepflegten Hofläden im Tal sowie die Bäckerei und die Metzgerei in unmittelbarer Nähe des Verkaufsobjektes. 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.





Grundbuch / Gebäudeversicherung

Grundbuch		Blatt		EGRID			1/3	
Stammheim		52947		CH639877857060				
Grundstücksbeschreibung								
Fläche			Beschreibung			Änderung		
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation
			Kataster UH4202, Plan 104, Underdorf					
	5	79	Gesamtfläche					
			Gebäude					
	89		Gebäude Handel, Nr. 29201142, Untergasse 2b					
	57		Gebäude Wohnen, Nr. 29201108, Untergasse 4					
			Bodenbedeckung					
	1	46	Gebäude					
	1	44	befestigte Fläche					
	2	89	Gartenanlage					
Eigentum								
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen
Anmerkungen								
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine								
Vormerkungen								
Stichwort				Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht / Nachrückungsrecht				04.02.1985	UH9	CH1778-0000-0002-99269	1	
Dienstbarkeiten								
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last		Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Vordach zugunsten Blatt 50519, Kataster UH4171, EGRID CH639877858743, Stammheim		24.10.1941		CH5972-0000-0002-64261		

Grundbuch		Blatt		EGRID			2/3	
Stammheim		52947		CH639877857060				
Dienstbarkeiten								
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht		Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserleitung zulasten Blatt 50478, Kataster UH3215, EGRID CH787198857757, Stammheim		30.11.1981	UH54	CH5972-0000-0003-01152	2	
Last		Grunddienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Blatt 50478, Kataster UH3215, EGRID CH787198857757, Stammheim		30.11.1981	UH54	CH5972-0000-0003-01253	2	
Last		Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht mit überragenden Dachvorsprüngen Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 52770, Kataster UH4203, EGRID CH618570987708, Stammheim		01.11.2017	UH77	CH1778-0000-0002-85062		
Grundlasten								
Recht / Last		Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
		keine						
Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen

Servitutenprotokoll

EREID CH5972-0000-0002-64261

Grunddienstbarkeit

Überbaurecht für Vordach

zugunsten

Blatt 50519, EGRID CH639877858743, Stammheim

zulasten

Blatt 50478, EGRID CH787198857757, Stammheim

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim

Der Eigentümer der Liegenschaft

Blatt 50519, EGRID CH639877858743, Stammheim

hat das Recht auf Fortbestand des Vordaches des Magazingebäudes Assek. Nr. 141 im Luftraum der Liegenschaften

Blatt 50478, EGRID CH787198857757, Stammheim

und

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim.

Unterstammheim, 24.10.1941

Nachführungen

Unterstammheim, 09.03.2017, Beleg 26, Mutation 346

Unterstammheim, 01.11.2017, Beleg 76, Mutation 353

Servitutenprotokoll

EREID CH5972-0000-0003-01152

Grunddienstbarkeit

Durchleitungsrecht für Abwasserleitung

zugunsten

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim

zulasten

Blatt 50478, EGRID CH787198857757, Stammheim

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Blatt 50478, EGRID CH787198857757, Stammheim

duldet gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim

die Erstellung und den Fortbestand einer Abwasserleitung für Dach- und Schmutzwasser. Die Leitung ist im Mutationsplan 211 blau eingezeichnet.

Unterstammheim, 30.11.1981, Beleg 54

Plan beim Mutationsplan UH211

Nachführungen

Unterstammheim, 01.11.2017, Beleg 76, Mutation 353

Servitutenprotokoll

EREID CH5972-0000-0003-01253

Grunddienstbarkeit**Baubeschränkung**

zugunsten

Blatt 50478, EGRID CH787198857757, Stammheim

zulasten

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim

stellt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes

Blatt 50478, EGRID CH787198857757, Stammheim

für einen allfälligen Ausbau des Gebäudeteiles von Assek.-Nr. 143 (Wohnhaus und Teil Scheune) die hierfür dannzu-
mal benötigte Ausnutzungsfläche zur Verfügung.

Unterstammheim, 30.11.1981, Beleg 54

Nachführungen

Unterstammheim, 01.11.2017, Beleg 76, Mutation 353

Servitutenprotokoll

EREID CH1778-0000-0002-85062

Grunddienstbarkeit**Grenzbaurecht mit überragenden Dachvorsprüngen**

Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht

zugunsten

Blatt 52770, EGRID CH618570987708, Stammheim

zulasten

Blatt 52947, EGRID CH639877857060, Stammheim

Der berechtigte Eigentümer hat das Recht, eine Garage inkl. Zufahrt in dem im Plan rot eingezeichneten Bereich an die gemeinsame Grenze mit dem belasteten Grundstück zu erstellen und fortbestehen zu lassen sowie die im Plan blau eingezeichneten Dachvorsprünge auf das belastete Grundstück überragen zu lassen.

Die Baute ist vom berechtigten Eigentümer alleine auf eigene Kosten zu unterhalten, zu reparieren und zu erneuern.

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes gewährt dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes, das für den Unterhalt, die Reparatur und die Erneuerung der Garage und der Dachvorsprünge notwendige Zugangs- und Grabungsrecht über sein Grundstück. Die ursprüngliche Oberfläche (Befestigung/Bepflanzung) ist auf Kosten des Berechtigten wieder herzustellen.

Ebenso gestattet der Eigentümer des belasteten Grundstückes dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes, Baugerüste oder andere Vorrichtungen zur Vornahme der genannten Arbeiten aufzustellen. Der Zeitraum wird zwischen den Parteien vorgängig vereinbart. Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat für allfällige dadurch entstandene Schäden am belasteten Grundstück aufzukommen.

Der berechtigte Eigentümer haftet vollumfänglich für alle durch die Baute verursachten Schäden, sei es zu Lasten des belasteten Grundeigentümers als auch zu Lasten Dritter.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Unterstammheim, 01.11.2017, Beleg 77

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

Policen-Nr. 310'762
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.UH4202

3. Januar 2023

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

683'495

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-01108	Untergasse 4 8476 Unterstammheim 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1982 Schätzung vom 09.09.2010 Schätzgrund: Revision	349	34'142	385'809
Stammheim	292-01142	Untergasse 2B 8476 Unterstammheim 5110, Lagergebäude mit Büro, Neuwert Erstellungsjahr: 1780 Schätzung vom 09.09.2010 Schätzgrund: Revision	545	26'344	297'686

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 750'000.00 (aktuelle Verkehrswertschätzung)
Angebot	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 43 a
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



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Blick vom Wohnraum Richtung Küche (links) und WC (rechts)



Wohnzimmer



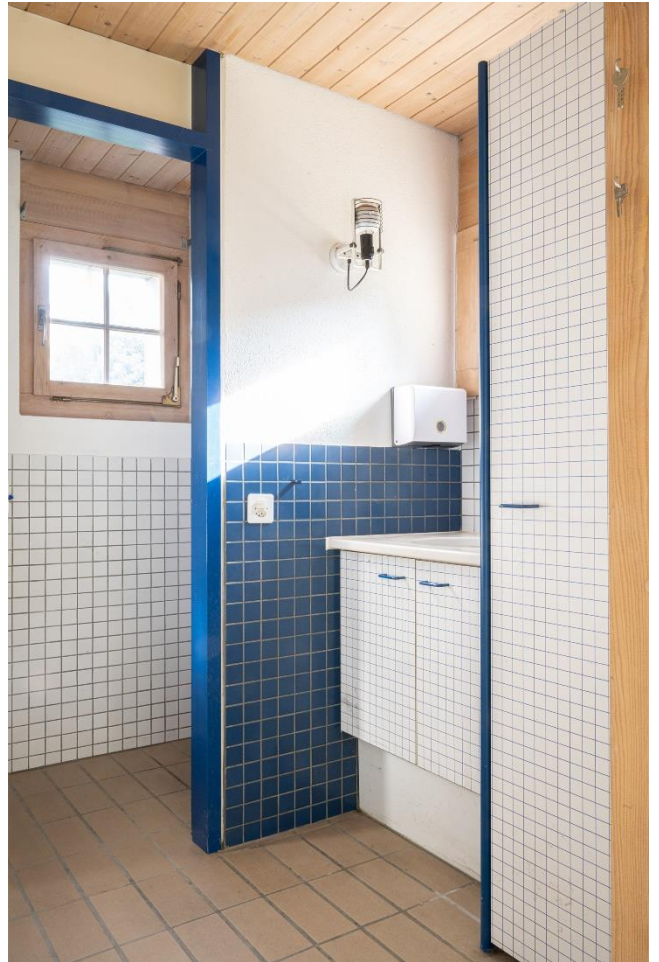
Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Bad OG



WC EG



Küche



Scheunenteil Südfassade



Garten (Blick vom Einfamilienhaus zur Scheunenwestseite)



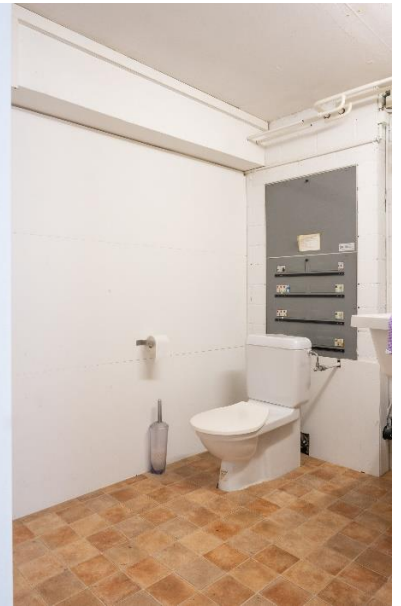
Sitzplatz Westseite Scheune



Blick von Osten



Mehrzweckraum (beheizt) Scheune EG



WC zu Mehrzweckraum



Scheune OG



Scheune OG



Luftaufnahme