

Verkaufsdokumentation



8416 Flaach, Botzengasse 1

Lichtdurchflutete 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung, mit ca. 110 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss, mit grossem Balkon (15m²), Keller als Nebenraum im Untergeschoss und 2 Tiefgaragenparkplätzen, in Minergie zertifiziertem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen an verkehrsarmer Strasse mit viel Umschwung und Spielplatz; Baujahr 2012;

Objektdaten

Kat.-Nr.	2221
Gebäude Vers.-Nr.	273914
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	8'056 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 5'775'878.
Grundstückfläche	2288 m ²
Baujahr	2012
Bauzone	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil
Umgebung	Gartenanlage und Garagenzufahrt
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Anteil	79/1000
Wohnfläche	110 m ²
Nebenfläche	Balkon 15 m ² mit Abstellraum 2.16 m ² sowie Kellerraum
Tiefgaragenparkplätze	2 (im Verkaufspreis inbegriffen)
Keller	Separates grosses Kellerabteil
Aktueller Steuerwert	CHF 430'000.00
Aktueller Eigenmietwert	CHF 18'200.00

Makrolage / Flaach

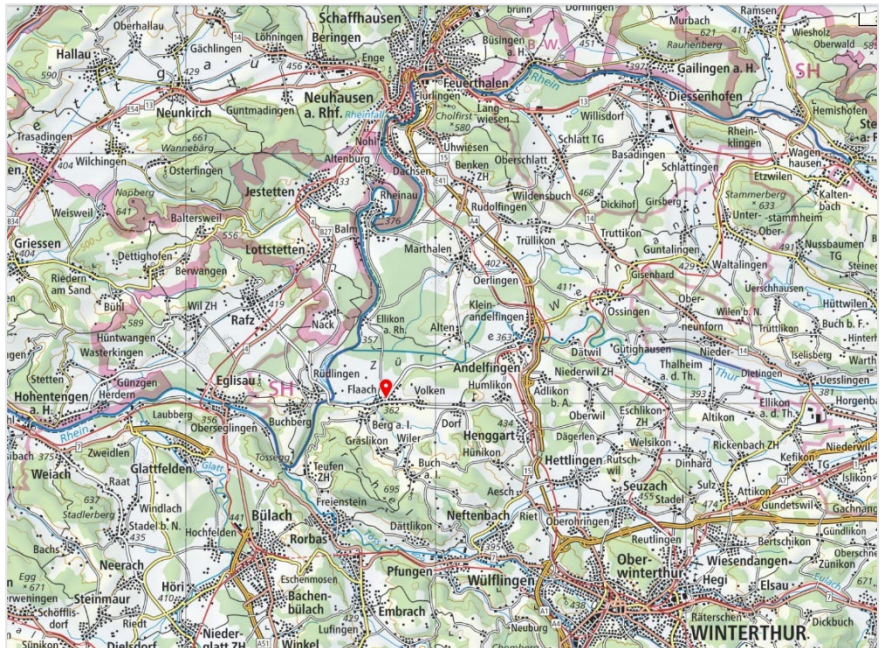
Flaach ist ein beliebter ländlich geprägter Wohnort im Zürcher Weinland (Bezirk Andelfingen). Die Gemeinde liegt auf 360 m ü. M. am Nordabhang des Irchels und zählt rund 1430 Einwohner. Bei Flaach mündet die Thur in den Rhein. Die in der Nähe gelegene grösste Auenlandschaft im Schweizer Mittelland bietet ein attraktives Naherholungsgebiet. Wer Wasser, Natur und die ländliche Gegend liebt, ist hier am richtigen Ort.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Flaach aus erreichbaren Zentren sind Andelfingen, in rund 7 Min, Winterthur und Schaffhausen in je 23 Min. Die nächsten Autobahnanschlüsse liegen in Andelfingen und Henggart (A4).

Flaach ist gut ins ÖV-Netz eingebunden. Nach Winterthur gelangt man mit dem Bus und Zug (via Hettlingen) in rund 40 Minuten, nach Andelfingen – mit direkten Zugverbindungen nach Winterthur, Zürich und Zürich-Flughafen – in 15 Minuten.

Diverse regionale Gewerbebetriebe generieren in Flaach zusammen rund 500 Arbeitsplätze. Wer nicht in der Umgebung seinen Arbeitsplatz hat, arbeitet meist in der Region Winterthur, im Umfeld des Flughafens Zürich-Kloten oder in der Agglomeration Zürich.

Flaach gilt als ein Zentrum des Spargelanbaus. Diverse landwirtschaftliche Betriebe sind im entsprechenden Sektor tätig und verkaufen Spargeln direkt ab Hof oder führen saisonale Spargelbeizen.



Zahlen und Fakten Gemeinde Flaach



Einwohnerzahl	1'489 (Stand 2024)
Fläche	1'016 ha (davon 345 ha Wald und 550 ha Landwirtschaft)
Steuern nat. Pers.	107 % (ohne Kirchen)
ÖV	Postauto und Buslinien nach Andelfingen, Henggart, Hettlingen, Rafz (je mit Anschluss ans SBB-Netz)
Autobahnanschlüsse	A4 in Henggart (8 Minuten) sowie Andelfingen und Kleinandelfingen (8 Minuten)

Mikrolage / Standort

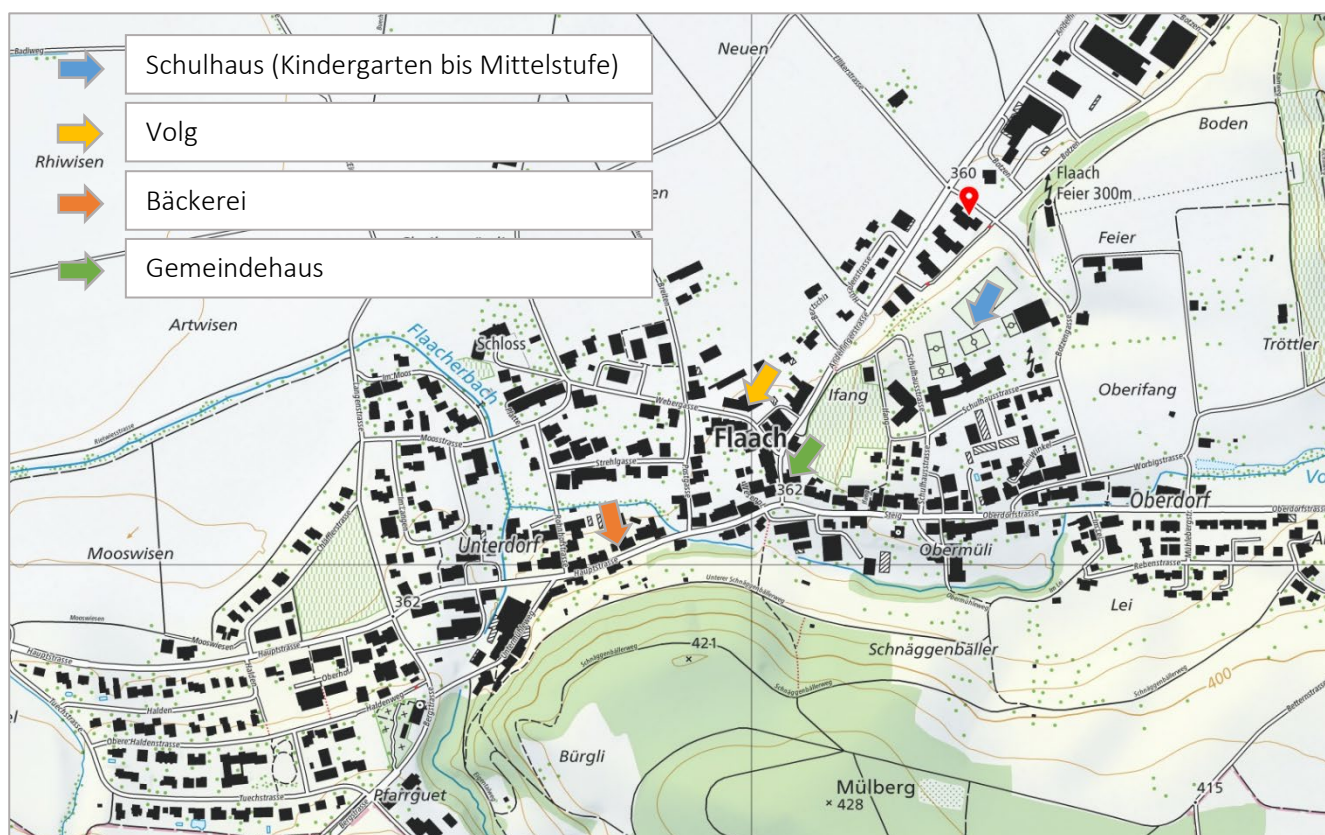
Das Verkaufsobjekt befindet sich am nördlichen Dorfrand von Flaach an sonniger und recht ruhiger Wohnlage mit teilweiser Fernsicht. Die Hauptwohnseite ist gegen Südwesten ausgerichtet.

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Postauto) erfolgt via Bushaltestelle Flaach-Oberdorf (400 m entfernt), mit Verbindungen nach Rafz und Andelfingen und weiter mit der S-Bahn in Richtung Zürich/Winterthur oder Schaffhausen.

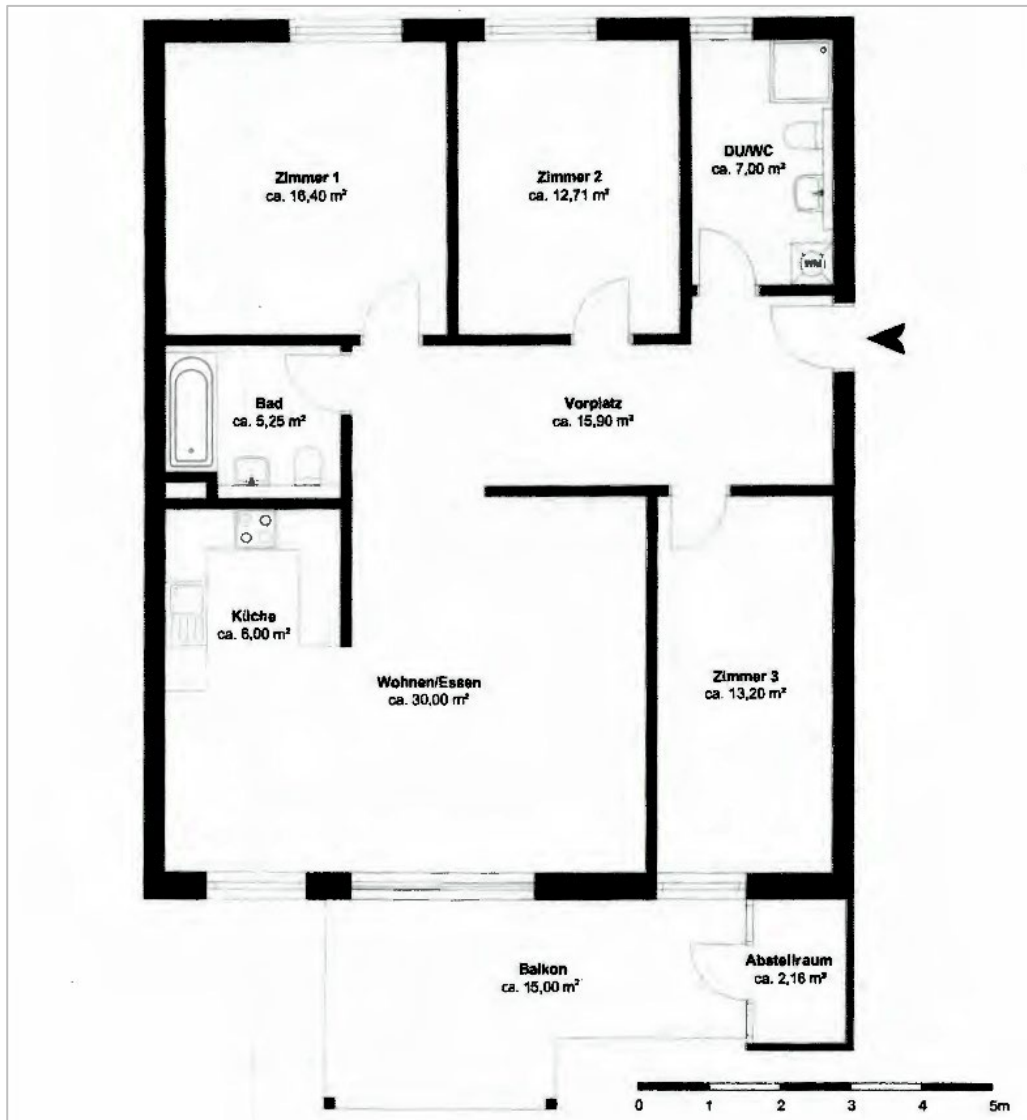
Flaach bietet ein umfassendes Schulangebot vom Kindergarten über Primar- bis zur Sekundarschule (alles in Gehdistanz vom Verkaufsobjekt), ebenso existieren Betreuungsangebote, inkl. Kita, ausserhalb der üblichen Unterrichtszeiten.

Mitten im Dorf Flaach befinden sich eine Bäckerei und der VOLG, wo alles für den täglichen Bedarf erhältlich ist. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die zahlreichen liebevoll gepflegten Hofläden im Tal. Grosseinkäufe sind in den nahe gelegenen Migros- oder Coop-Läden Kleinandelfingen (je 8 Fahrminuten) möglich.

Auf Gemeindegebiet – in Gehdistanz – liegt die grösste Schweizer Auenlandschaft, wo mit dem neuen Hyperboloid-Beobachtungsturm eine innovative neue Attraktion entstanden ist. Am Rande der Thuraunen liegt auch das Gemeindeschwimmbad und ein bekannter TCS-Campingplatz.



Grundriss



Eingang / Flur	15.90	m ²	Küche	6.0	m ²
Wohn-/Esszimmer	30.00	m ²	Zimmer 1	16.40	m ²
Zimmer 2	12.71	m ²	Zimmer 3	13.20	m ²
Dusche/WC	7.00	m ²	Bad/WC	5.25	m ²
Balkon	15.00	m ²	Abstellraum	2.16	m ²

Ausbau

Geschossdecken in Eisenbeton mit schwimmenden Unterlagsböden für die Schalldämmung
Wohnungstrennwände in Backstein, Zimmertrennwände in Backstein und Beton
Satteldach mit Wärmeisolation, Eindeckung mit Ziegeln
Wärmedämmfenster mit Isolierverglasung in Kunststoff, Raffstoren (elektrisch) in allen Zimmern
Balkon mit Windschutz und Sonnenstore
Hauseingangstüre mit elektrischem Öffner und Sprechanlage
Genügend Schalter und Steckdosen in allen Zimmern, Radio/TV-Anschluss ans Kabelnetz
Personenlift
Vollständig unterkellert

Bodenbeläge

Parkett und keramische Platten (überdurchschnittliche Qualität)

Waschen

Waschmaschine und Tumbler im Badezimmer integriert

Küche

Fronten/Sichtseiten Kunststoff, allseits Deckkanten in Frontfarbe, Metallbügelgriffe, Sockel aus Kunststoff, Arbeitsfläche Granit 3 cm, Metallzargen, Vollauszüge mit Soft-Stopp, Apparate von Siemens (Glaskeramikfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dampfabzug und Kühlschrank), Kehrrichtsystem Müllex, Blum-Auszug, Besteckeinsatz Kunststoff (gehobene Ausstattung)

Heizung

Zertifikat: Minergie
Beheizung mit einer ökologischen Erdsonden-Wärmepumpe
Ganze Wohnung mit Fussbodenheizung.
Komfortlüftung: Hoher Wohnkomfort und ökologisch wertvoll

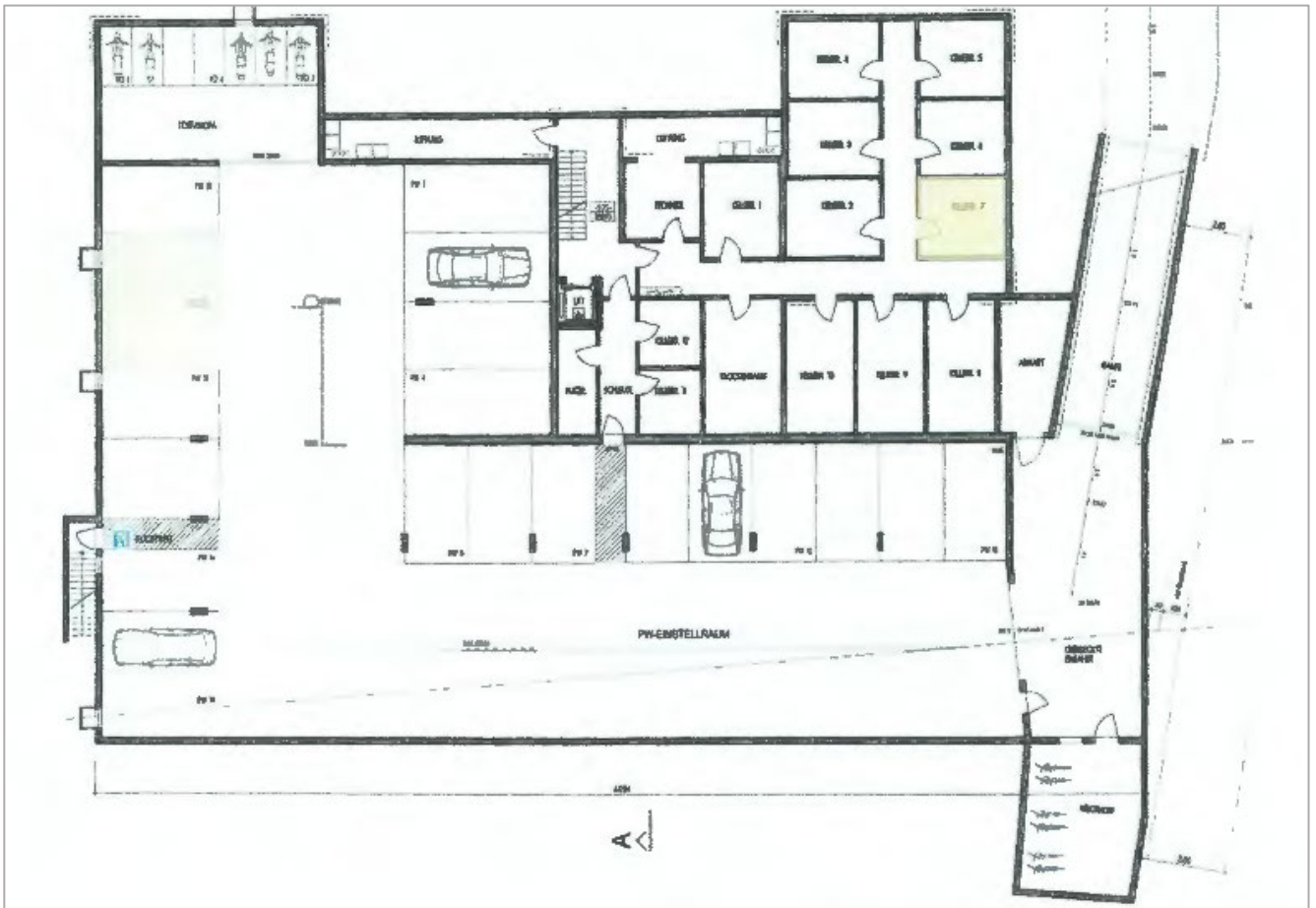
Allgemeine Angaben

Privatsphäre durch versetzte Hauptgebäude
grosser Kinderspielplatz (ca. 200 m²) angrenzend an Landwirtschaftszone Richtung Süd-Osten
Besucherparkplätze im Eingangsbereich

Untergeschoss

Tiefgarage, Hobbyräumen und Kellerabteilen, Trockenraum, Töff- und Veloabstellplatz,
Heiz-, Lüftungs-, Technikraum, Schleuse mit direktem Zugang zur Liegenschaft

Tiefgarage und Kellerabteil



1. Obergeschoss



Überbauungsplan



Bauqualität etc.

Das Gebäude wurde im Jahre 2012 erstellt und ist gut unterhalten. Es besteht ein Erneuerungsfonds. Der Anteil für die im Verkauf stehende Wohnung beträgt CHF 5'822.00 (Stand 31.12.2023).

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 790'000.00
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.

Grundbuchauszug / Katasterplan

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Flaach	51361	CH287824207726	

Grundstücksbeschreibung			
Beschreibung			Änderung
			Datum Beleg
Stockwerkeigentum			
79/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 51329, Kataster 2221, EGRID CH907736803226, Flaach			
mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 7 im Obergeschoss, mit Keller Nr. 7 im Untergeschoss als Nebenraum, in den Aufteilungsplänen hellviolett bemalt, laut Begründungsakt vom 31.03.2011, Beleg Flaach 2011/32			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	31.03.2011	33	CH5357-0000-0003-33760	1

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Flaach	51361	CH287824207726	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

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

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1	Änderung	29.03.2012	30

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/6
Flaach	51329	CH907736803226	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Mutation
			Kataster 2221, Plan 37, Botzen			
	20	88	Gesamtfläche			
	5	37	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 02800914, Botzengasse 1			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 02800914, Teil			
	5	37	Bodenbedeckung			
	3	64	Gebäude			
	11	87	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet	31.03.2011	32	CH5357-0000-0003-33659	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/6
Flaach	51329	CH907736803226	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen zugunsten Blatt 51328, Kataster 2273, EGRID CH543632778069, Flaach Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-75465	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht am Containerabstellplatz zugunsten Blatt 51328, Kataster 2273, EGRID CH543632778069, Flaach Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-75566	
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht zugunsten Blatt 51328, Kataster 2273, EGRID CH543632778069, Flaach Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-75667	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht am Kinderspielplatz mit Zutrittsrecht zulasten Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-75768	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 51328, Kataster 2273, EGRID CH543632778069, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-75869	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/6
Flaach	51329	CH907736803226	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten und zulasten Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach				
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an Veloabstellplätzen mit Wegrecht zulasten Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-75970	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht für Autoabstellplatz zugunsten Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach	08.03.2011	17	CH5357-0000-0005-76062	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 6 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51367, EGRID CH327778242064, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-76264	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 10 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51368, EGRID CH97207772464, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-76567	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 13 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-76466	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/6
Flaach	51329	CH907736803226	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Blatt 51369, EGRID CH567724207716, Flaach				
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 15 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51370, EGRID CH42777242039, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-79974	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Motorradplatz Nr. 2 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51371, EGRID CH207720782434, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-80057	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Motorradplatz Nr. 3 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51372, EGRID CH67207772469, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-80158	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Motorradplatz Nr. 4 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51373, EGRID CH987724207709, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-80259	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Motorradplatz Nr. 5	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-80360	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	5/6
Flaach	51329	CH907736803226	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51374, EGRID CH212078247712, Flaach	29.03.2012	29	CH5357-0000-0005-80461	
Recht	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht am Motorradplatz Nr. 6 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51375, EGRID CH432477207783, Flaach	07.12.2012	127	CH5357-0000-0005-76365	7
	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen samt Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 51328, Kataster 2273, EGRID CH543632778069, Flaach				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

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

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	6/6
Flaach	51329	CH907736803226	

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
7	Verbindung Dienstbarkeit CH5357-0000-0005-65969 auf Blatt 51328, Kataster 2273, EGRID CH543632778069, Flaach verbunden mit Dienstbarkeit CH5357-0000-0005-76365 auf Blatt 51329, Kataster 2221, EGRID CH907736803226, Flaach, Blatt 51330, Kataster 2272, EGRID CH533277368073, Flaach			CH5357-0000-0005-65969 CH5357-0000-0005-76365

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug 2024/24
Erstellungszeitpunkt	17.01.2024, 15.16 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Bemerkungen	ohne Rangänderungen
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Walter Bauer, Notariatsassistent



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 07.01.2025 14:11:24

Diese Karte stellt einen Zusammensetzung von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000
0 10 20 30m
Zentrum: [2688260.98, 1270428.43]

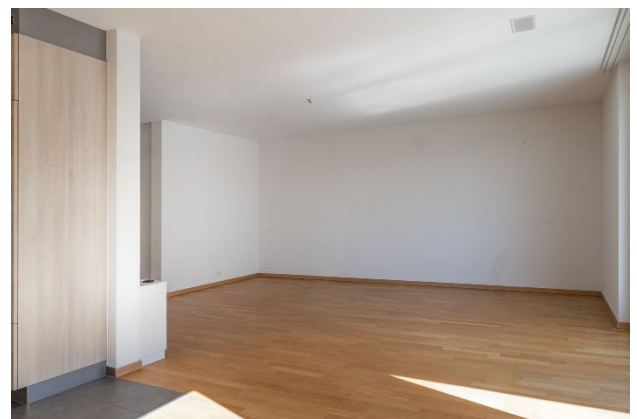
Impressionen



Küche



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Dusche / WC



Bad / WC



Flur



Elternschlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Balkon



Nordost Ansicht