

Historisches Bauernhaus Unterstammheim



8476 Unterstammheim, In der Gasse 2

Das einmalige historische Bauernhaus mit Baujahr 1822 vereint den Charme vergangener Zeiten mit einem liebevoll gepflegten Zustand. 1982 bis 1984 umfassend saniert und seither stets gut unterhalten, strahlt die Liegenschaft eine unvergleichliche Atmosphäre aus, die Historie und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Das Objekt steht unter Denkmalschutz und erzählt die Geschichte vergangener Jahrhunderte.

Objektdaten

Kat.-Nr.	UH3923 gemäss Katasterplan Seite 7
Gebäudeversicherungsnummern	292-01026 (Wohnhaus mit Scheune In der Gasse 2) 292-01019 (Bienenhaus in der Gasse 2)
Gebäudeversicherungswerte	292-01026: CHF 1'355'000.00 292-01019: CHF 17'070.00
Kubaturen	292-01026: 2'260 m ³ 292-01019: 23 m ³
Baujahr	1822 (Haupthaus) bzw. 1913 (Bienenhaus)
Grundstückfläche	1'151 m ²
Nutzfläche Wohnen	238 m ²
Bauzone	Kernzone I
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (vgl. Auszüge aus dem aktuellen Gutachten über die Schutzwürdigkeit hinten)
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	kein Eintrag
Besonderes	Separates Bienenhaus Kauf der separaten Baulandparzelle UH4126 möglich, der Richtpreis beträgt CHF 480'000.00

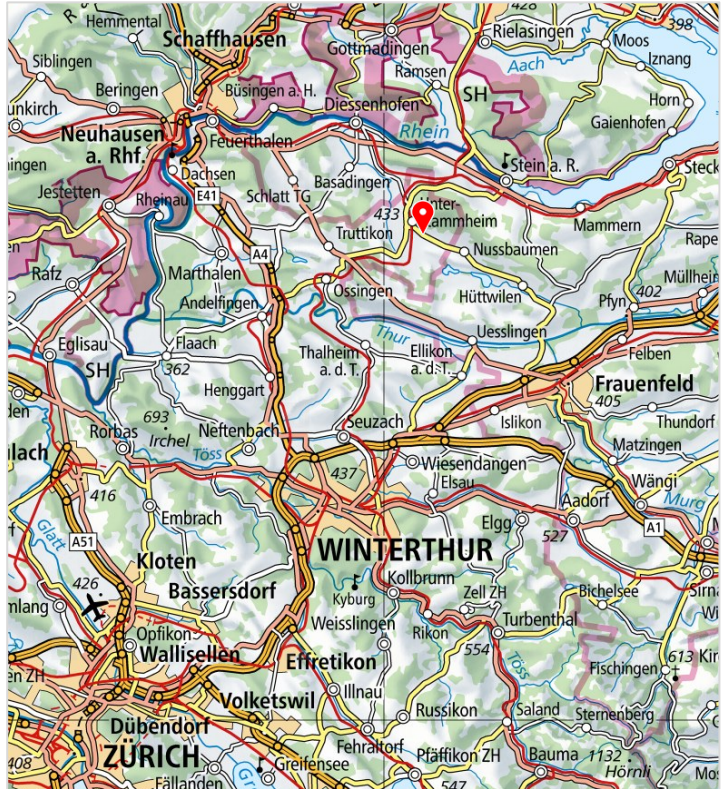
Makrolage Stammheim ZH

Das Stammertal ist bekannt für seine schmucken Riegelhäuser und die lang gezogenen Rebberge. Es zählt zu den trockensten und wärmsten Gegenden des Schweizer Mittellandes.

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 2024



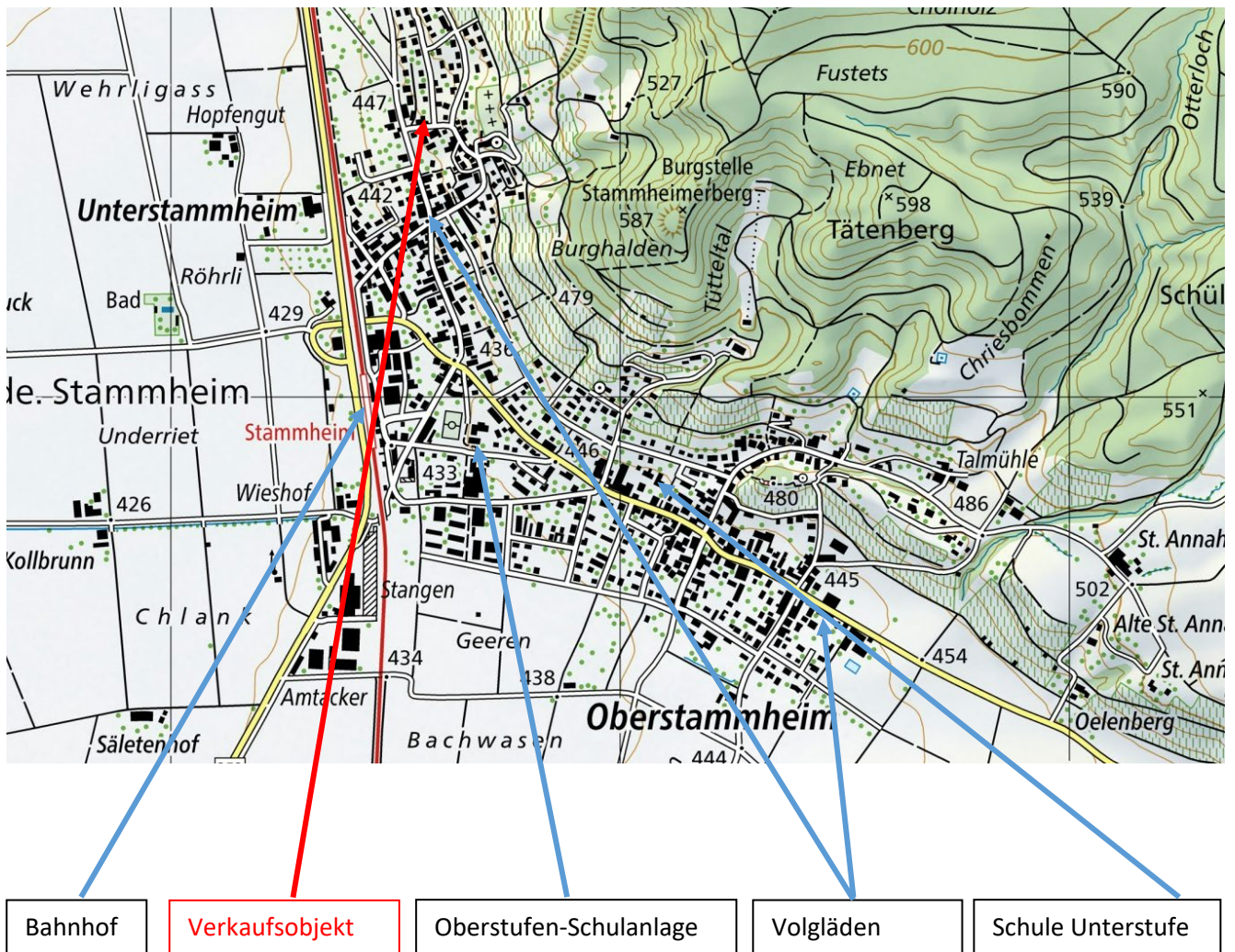
Einwohnerzahl	2'873
Fläche	23,93 km ²
Steuerfuss nat. Pers.	114% (ohne Kirchen)
ÖV	S29 Winterthur-Stein am Rhein, Bus 823 Frauenfeld-Stammheim-Diessenhofen, Bus 605 Stammheim-Andelfingen
Autobahnanschlüsse	A4 Kleinandelfingen, A4 Frauenfeld West A1 Oberwinterthur

Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft In der Gasse 2 befindet sich im Gemeindeteil Unterstammheim. Sie ist Teil des historischen Dorfkerns, liegt nahe an der Einmündung der Schlaufe in die Hauptachse des Dorfkerns, die durch einen wertvollen Brunnen akzentuiert wird. Alle Strassen und Landschaftsräume der Nahumgebung sind äusserst reizvoll. Es handelt sich durchwegs um Quartierstrassen ohne störenden Durchgangsverkehr. Der Bahnhof Stammheim liegt in einer Entfernung von lediglich 700 m.

Gemeindeverwaltung und Kindergarten befinden sich in Unterstammheim. Die Primarschulhäuser liegen in Oberstammheim (1.-4. Klasse) bzw. Waltalingen (5.-6. Klasse), das Oberstufenschulhaus in Bahnhofsnähe.

Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen die beiden Volgläden 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.



Bahnhof	Verkaufsobjekt	Oberstufen-Schulanlage	Volgläden	Schule Unterstufe
---------	----------------	------------------------	-----------	-------------------

Konstruktion, Ausbau und Einteilung

Konstruktion

Konstruktionsart	Fachwerkhaus, teilunterkellert, guter Allgemeinzustand
Kellerumfassung	Massivbauweise
Decken	Holzbalkendecken
Innenwände	Mauerwerk, Riegelkonstruktion mit Ausfachungen
Aussenwände	Wohnhaus mit Zierfachwerk, Scheune mit Holzbretterschirm (Gebäudehülle in gutem Zustand, laufend unterhalten)
Dach	Satteldach mit Kreuzgiebel und Ziegeleindeckung, insgesamt guter Zustand
Wärmeschutz	Dämmungen vermutlich Stand 1982, erfüllen heutige erhöhte Anforderungen nicht mehr vollumfänglich

Ausbau

Bodenbeläge	Ton-/Keramikplatten, Parkett, Teppich
Wände	Klosterputz, Abrieb, Keramikplatten und Holztäfer
Decken	Holztäfer
Türen	Holztüren auf Holzzargen
Küche	Einbauküche mit Granitabdeckung, Fronten in Holz, Keramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler, 2 Spülbecken in Chromstahl, Rückwand Plattenbelag
Nasszellen	EG: Gäste-WC mit Spiegel, Lavabo, Wandklosett OG: Wandklosett, zwei Lavabos, Dusche, Badewanne, Handtuchradiator DG: Wandklosett, Lavabo, Dusche
Haustechnik und Wärmeerzeugung	Wärmeerzeugung via Luftwärmepumpe und Kachelofen. Wärmeverteilung Kombination Radiatoren und Fussbodenheizung Es besteht ein Anschluss an die Fernwärme, welcher jedoch nicht in Betrieb ist. Warmwasseraufbereitung mittels elektrischem Boiler
Fenster/Wetterschutz	Holzfenster mit Zweifachverglasung Holzläden für Sicht- und Wetterschutz
Parkierung / Umgebung	Unterstand/Carport sowie genügend Aussenparkplätze, Baumgarten, Gemüsegarten

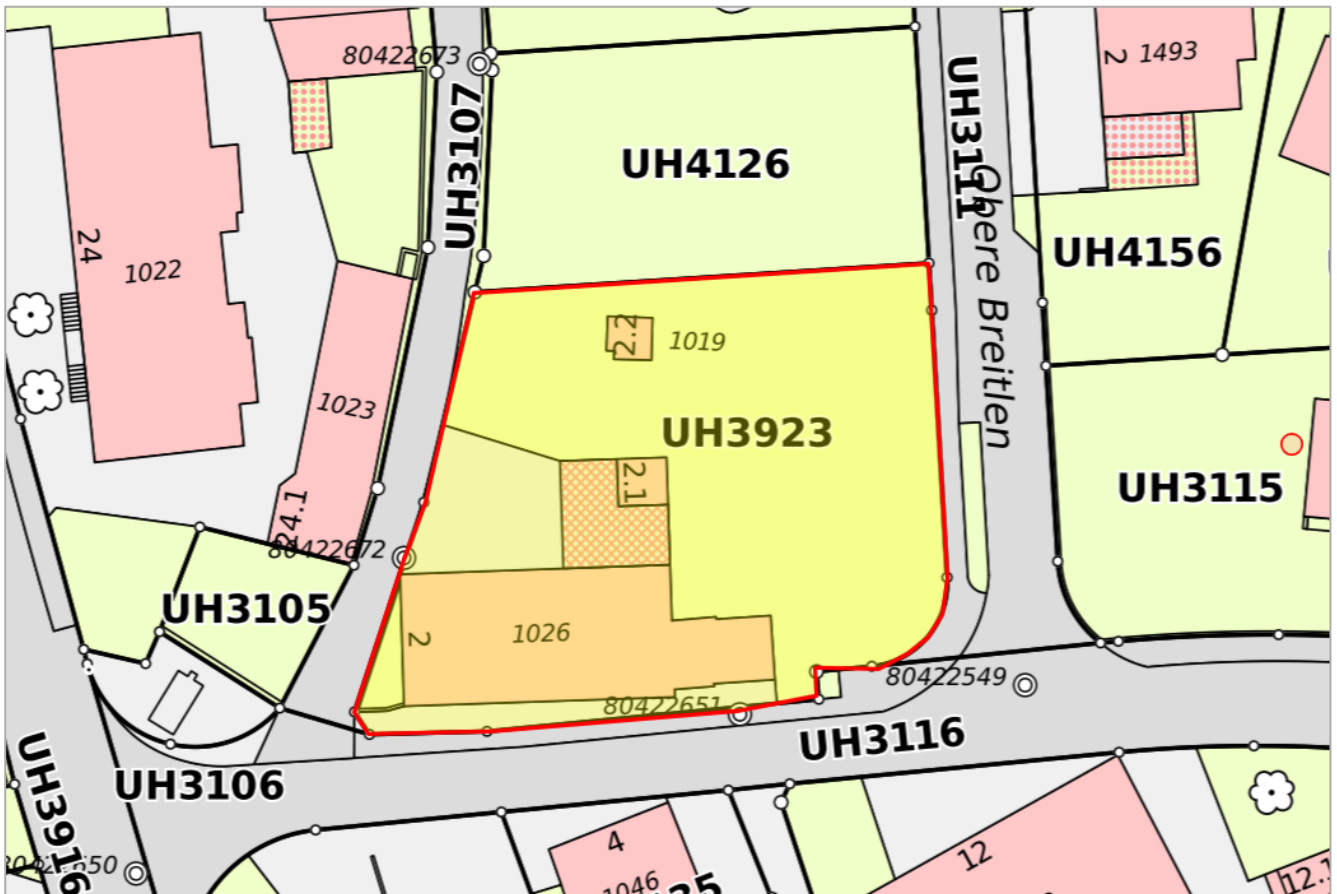
Raumkonzept

Allgemein grosszügiges Wohnhaus mit zweckmässigem Raumkonzept und grosszügigen Zimmergrössen. Der Zugang zur Scheune erfolgt via Laube im OG.

Untergeschoss:	Teilunterkellerung von aussen zugänglich		
Erdgeschoss:	Grosszügiges Entrée	22.00	m ²
	Küche	28.40	m ²
	Wohnen / Essen	35.00	m ²
	Gäste-WC	2.50	m ²
		87.90	m ²
Obergeschoss:	Korridor	15.50	m ²
	Zimmer 1	17.80	m ²
	Zimmer 2	23.70	m ²
	Zimmer 3	26.00	m ²
	Nasszelle mit Bad / Dusche / WC	12.20	m ²
		95.20	m ²
Dachgeschoss:	Zimmer 4	30.00	m ²
	Nasszelle mit WC / Dusche	6.50	m ²
	Galerie	7.50	m ²
	2 Estrichräume	55.00	m ²
Total Hauptnutzfläche		238.10	m²
Scheune OG	Nutzfläche ca.	110.00	m ²
Stall EG	Nutzfläche ca.	60.00	m ²
Waschhaus	Nutzfläche ca.	30.00	m ²
Parkierung	Unterstand / Carport und Aussenparkplätze		

Situation aus baulicher und denkmalpflegerischer Sicht

Das Grundstück UH3923 mit einer Fläche von 1'151 m² liegt in der Kernzone K I. Die Grenze zwischen den beiden Grundstücken UH3923 und UH4126 bildet den Perimeter des geschützten Ortsbildes von Unterstammheim.



Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Stammheim bezüglich der Bauzone K I, wobei überdies Ortsbild- und denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen sind. Bezüglich des Verkaufsobjektes wurde ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit erstellt. Die massgeblichen Erkenntnisse werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Ortsbildprägende Wirkung

Die Liegenschaft in der Gasse 2 befindet sich in einem ortsbaulich sensiblen Bereich der Siedlungsstruktur. Sie prägt durch ihre Stellung, ihre Volumetrie und die Fassadengliederung den Strassenraum Möhe/In der Gasse wesentlich mit. Der fachwerkseitige Bau tritt prominent in Erscheinung. Es ist das höchste und markanteste Haus in der Umgebung. Das Haus wird im Norden und Osten von einem Obstgarten umgeben, welcher eine angemessene Umgebung für das Objekt darstellt und als erster Wirtschaftsgürtel um die Siedlung einen ortsbildschützerischen Puffer zur angrenzenden Einfamilienhauszone bildet. Zusammen mit fast allen Nachbarbauten stellt das Haus ein Ensemble hochwertiger Fachwerkbauten aus dem späten 18. und frühen 19. Jahrhundert dar. Allerdings wird die

Wirkung des Objektes als Bestandteil des historischen Siedlungsrandes durch die sich nördlich und westlich anschliessende Einfamilienhausbebauung beeinträchtigt.



ETH Luftbild, Swissair Photo AG, 1984

Architektonischer Ausdruck

Das Vielzweckbauernhaus tritt aufgrund seiner Setzung parallel zur Falllinie markant in Erscheinung. Es erhebt sich über längsrechteckigem Grundriss als kunstvoll ausgeführter, barocker Fachwerkbau über muralem Sockelgeschoss. Die Ausbildung des Fachwerkes ist typisch für in den Jahrzehnten vor und nach 1800 errichtete Bauten in Unterstammheim. An der Giebelwestfassade sind keine Änderungen über die Zeit feststellbar. An der Trauf-südfassade ist 1982/83 über dem Tenntor ein Fenster eingebaut worden. An der Nordfassade sind die Öffnungen östlich der Türen im EG und OG 1982/83 hinzugefügt worden. Die Öffnungen des Ökonomieteils sind sparsamer gesetzt. Das Tenntor ist rekonstruiert, die Öffnungen der östlichen Giebelfassade sind bauzeitlich, die Stallfenster und -türen sind zusammen mit dem (ehemaligen) Sichtmauerwerk mutmasslich anfangs des 20. Jahrhunderts verändert worden. Das EG der südlichen Stallzone ist weitgehend das Resultat von nachbauzeitlichen Umbauphasen. Anfangs des 20. Jahrhunderts wurde die Decke des Stalls erhöht und das EG-Fachwerk durch Sichtmauerwerk ersetzt. Es wurde 1982/83 verputzt.

Gebäudetypologie und Raumgliederung

Die Liegenschaft in der Gasse 2 tritt gebäudetypologisch als mächtiges Vielzweckbauernhaus eines Vollbauern in Erscheinung. Es zeichnet sich durch die bauoriginale Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil aus sowie durch nachbauzeitliche Erweiterungen (Waschhaus, Werkstatt, vergrösserte Ökonomie in einem Quergiebel).

Raumprogramm und Raumgliederung des Wohnteils sind typisch für die Bauzeit. Die Grundrisse wurden anlässlich der 1982/83 erfolgten umfassenden Sanierung relativ stark überformt. Die Tennzone wurde teilweise zum Wohnteil geschlagen, sekundäre Innenwände wurden – im Gegensatz zur Mittellängswand – verschoben. Küche und Stube wurden zwar erweitert, befinden sich aber immer noch an der ursprünglichen Position. Im EG rückseitig (ehemaliges Tenn) sind eine Eingangshalle, eine Toilette und eine Waschküche angeordnet. Im OG sind beidseits der Mittelwand verschiedene Zimmer sowie ein Badezimmer untergebracht. Ein Quergang führt auf den Laubengang. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der bauoriginal erhaltene Keller ist über die nordseitige Aussentreppe zugänglich.

Fazit: Die bauzeitliche Raumorganisation des Wohnteils ist noch teilweise erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht muss die Feuerungswand Küche/Stube und die Grundstruktur des OG erhalten bleiben. Ebenso ist die Gliederung des Ökonomieteils erhaltenswert.

Primärkonstruktion

Den vor dem 20. Jahrhundert erstellten Konstruktionen (Fach- und Ständerwerke, Holzgerüst, Mauerwerk und Balkenlagen) kommt ein bedeutender denkmalpflegerischer Wert zu. Die Konstruktionen sind in gutem Zustand und integral erhaltenswürdig. Den in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts errichteten Konstruktionen kommt ein reduzierter denkmalpflegerischer Wert zu. Sie sind ebenfalls in gutem Zustand und erhaltenswürdig. Den Konstruktionen von 1982/83 kommt kein denkmalpflegerischer Wert zu.

Dachwerk

Das Dachwerk (Sparrendach mit liegendem Stuhlgerüst) ist zeittypisch (1822) und in gutem Zustand erhalten. Ihm kommt eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung zu.

Ausstattung

Es sind nur wenige Teile der historisch wertvollen Raumausstattung erhalten. Von Bedeutung sind vor allem der Kachelofen und die Vorratsbehälter im Keller.

Die drei Öffnungen mit Läden in der Giebelostfassade des Haupthauses und in der Südfassade des Waschhauses stehen in einem gestalterischen Zusammenhang mit dem Fachwerk und weisen einen baukünstlerischen Wert auf.

Historische Türen sind im allgemeinen ein bedrohtes Kulturgut. Den erhaltenen Türen kommt ein denkmalpflegerischer Wert zu.

Waschhaus und Werkstatt

Waschhaus und Werkstatt waren für ein wohlhabendes Gehöft objektspezifisch. Historische landwirtschaftliche Kleinbauten sind selten. Dem Waschhaus und der Werkstatt kommt ein hoher denkmalpflegerischer Wert zu.

Quergiebelanbau

Der 1928 erstellte Quergiebelanbau ist zeittypisch. Seine Konstruktion ist in gutem Zustand erhalten. Ihm kommt eine nachgelagerte denkmalpflegerische Bedeutung zu.

Bienenhaus

Das wohl zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtete Bienenhaus ist zeittypisch und insgesamt gut erhalten.

Grundbuch		Blatt	EGRID		1/3
Stammheim		51593	CH867798857030		

Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2		Datum	Mutation
11		51	Kataster UH3923, Plan 103, Möö		
			Gesamtfläche		
			Gebäude		
2		10	Nebengebäude, Nr. 29201019		
		19	Gebäude Wohnen, Nr. 29201026, in der Gasse 2		
		12	Nebengebäude		
			Bodenbedeckung		
2		41	Gebäude		
1		92	befestigte Fläche		
7		18	Gartenanlage		

Eigentum			
Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Bemerkungen
1.			UH17

Anmerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
keine			

Vormerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
keine			

Dienstbarkeiten			
Recht / Last	Stichwort	Datum	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit		
	Recht auf Bestand und Benützung der Hydranten	16.06.1942	CH1778-0000-0001-10453 1

Grundbuch		Blatt		EGRID			
Stammheim		51593		CH867798857030		2/3	

Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	zugunsten Gemeinde Stammheim, besondere Rechtsformen, CHE-312.243.798, Gemeindehausplatz 2, 8476 Unterstammheim						
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	27.06.1983	UH31	CH1778-0000-0002-17360	2		

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	Betrifft EREID			
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 51593, Kataster UH3923, EGRID CH867798857030, Stammheim Blatt 51594, Kataster UH4126, EGRID CH20778579851, Stammheim			CH1778-0000-0002-17562			
1	Änderung	29.03.2019	57	CH1778-0000-0001-10453			
2	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH1778-0000-0002-17360 geht nach: Grundpfandrecht CH1778-0000-0002-17461	28.03.1984	UH119	CH1778-0000-0002-17360 CH1778-0000-0002-17461			
3	Pfändänderung	03.04.1990	UH23	CH1778-0000-0002-17461			

Rechtswirksame Eintragungen

COPY

Policen-Nr. 115'047
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.UH3923

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

1'592'950

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-01019	In der Gasse 2 8476 Unterstammheim 9033, Schopf, Neuwert Erstellungsjahr: 1913 Schätzung vom 09.09.2004 Schätzgrund: Revision	23	1'666	19'828
Stammheim	292-01026	In der Gasse 2 8476 Unterstammheim 2032, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1822 Schätzung vom 11.07.2011 Schätzgrund: Revision	2'260	132'195	1'573'122

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 1'450'000.00 (Verkehrswertschätzung vorhanden)
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 30'000 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



Ansicht von Südwesten mit Waschhaus im Vordergrund



Eingang



Autounterstand / Parkplätze



Wohnen / Essen



Essbereich



Küche / Essen



Eingangshalle



Zimmer OG



Zimmer OG



Flur OG



Treppe EG – OG – DG



Badezimmer OG



Badezimmer DG



Zimmer DG (Blick zur Galerie)



Zimmer DG mit Aufgang zur Galerie



Keller



Vogelperspektive

