
Exklusives Liebhaberobjekt in der Gemeinde Stammheim ZH



8477 Oberstammheim, St. Anna 327

Eckdaten dieser aussergewöhnlichen und einmaligen Liegenschaft: Grundstückfläche 4'262 m²; 8,5 Zimmer mit insgesamt 225 m² Nettowohnfläche; Baujahr 1962, Totalrenovation nach Brand 2021; Swimmingpool; grosse, vielseitig nutzbare Lagerhalle; lauschige Gartenanlage mit altem Baumbestand; erhöhte sonnige Lage mit fantastischer Fernsicht; Landwirtschaftszone, welche absolute Privatsphäre garantiert.

Objektdaten

Kat.-Nr.	ST95 gemäss Katasterplan Seite 7
Gebäudeversicherungsnummern	292-00327 (Einfamilienhaus) 292-00478 (Lagerhalle)
Gebäudeversicherungswerte	CHF 1'410'586.00 (Einfamilienhaus) CHF 139'317.00 (Lagerhalle)
Kubaturen	1'448 m ³ (Einfamilienhaus) 375 m ³ (Lagerhalle)
Baujahr	1962, Totalrenovation 2021
Grundstückfläche	4'262 m ²
Nutzfläche Wohnen	225 m ²
Zone	Landwirtschaftszone
Altlasten	kein Eintrag in der kantonalen Schadstoffkarte
Denkmalschutz	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	kein Eintrag
Besonderes	Schwimmbad Grosse Lagerhalle Absolutes Liebhaberobjekt mit Seltenheitswert, heute nicht mehr realisierbar und deshalb auf dem Markt kaum mehr erhältlich

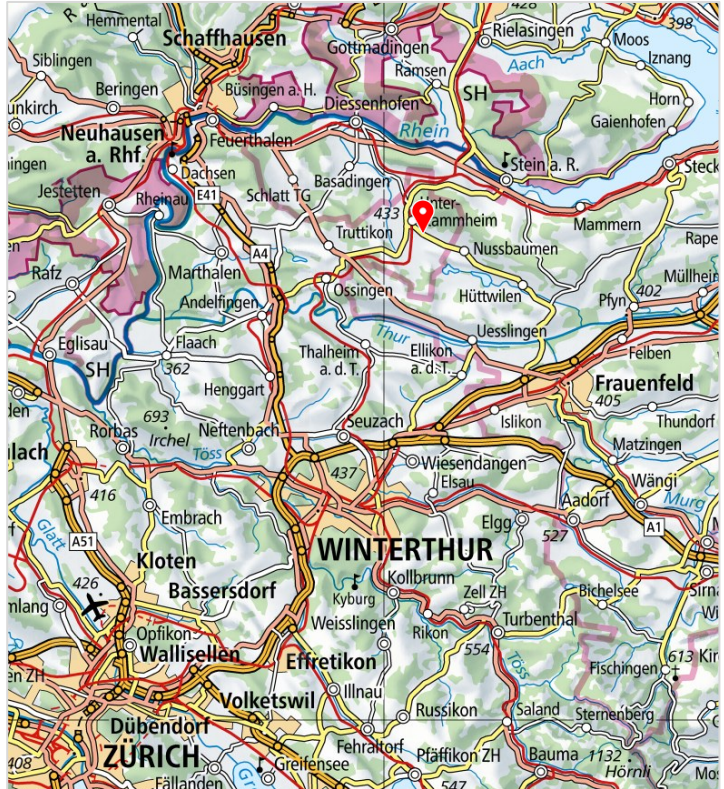
Makrolage Stammheim ZH

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 2025



Einwohnerzahl	2'873
Fläche	23,96 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

Allgemeine Lage Verkaufsobjekt

Wenn Attribute wie einmalig, einzigartig, exklusiv, aussergewöhnlich angebracht sind, dann im Zusammenhang mit dem Grundstück St. Anna 327 in der Gemeinde Stammheim. Die Liegenschaft befindet sich im ehemaligen Gemeindeteil Oberstammheim, ausserhalb der Bauzone an erhöhter Lage am Stammerberg und bietet eine fantastische Weitsicht bis weit in die Schweizer Alpenwelt. Die unvergleichliche Privatsphäre, die traumhafte Gartenanlage mit altem Baumbestand und ein Schwimmbad sowie die natürliche Umgebung machen das Objekt zu einer Rarität, die ihresgleichen sucht.

Das Grundstück liegt im Gebiet der einstigen Wallfahrtskapelle St. Anna. Die Kapelle findet Erwähnung zu Beginn des 16. Jahrhunderts, wurde während der Reformation jedoch aufgegeben.

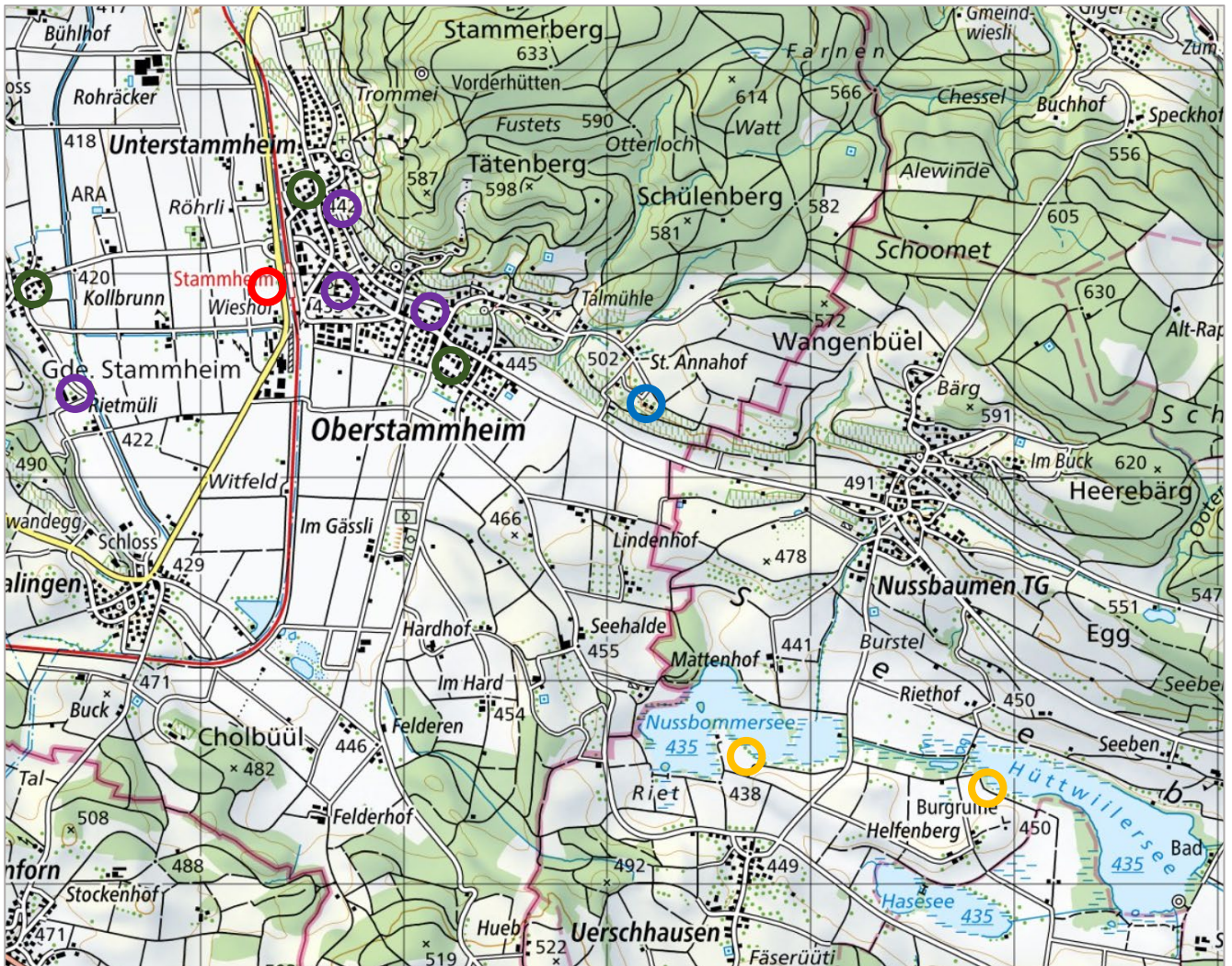
Alle Strassen und Landschaftsräume der nahen und weiteren Umgebung sind äusserst reizvoll. Es handelt sich durchwegs um Feldwege, Wander- und Bikerouten. In der näheren Umgebung befinden sich Ausflugsziele wie der Nussbaumer- und der Hüttwilersee



(je mit Badegelegenheiten), das Gebiet des Stammerberges, die Galluskapelle in Oberstammheim oder das Hirschen Ensemble (mit dem denkmalgeschützten Gasthof Hirschen, der Hirschenbühne und einladenden Hotelzimmern in geschichtsträchtiger Umgebung).

Der Bahnhof Stammheim liegt in einer Entfernung von 2,15 km. 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.



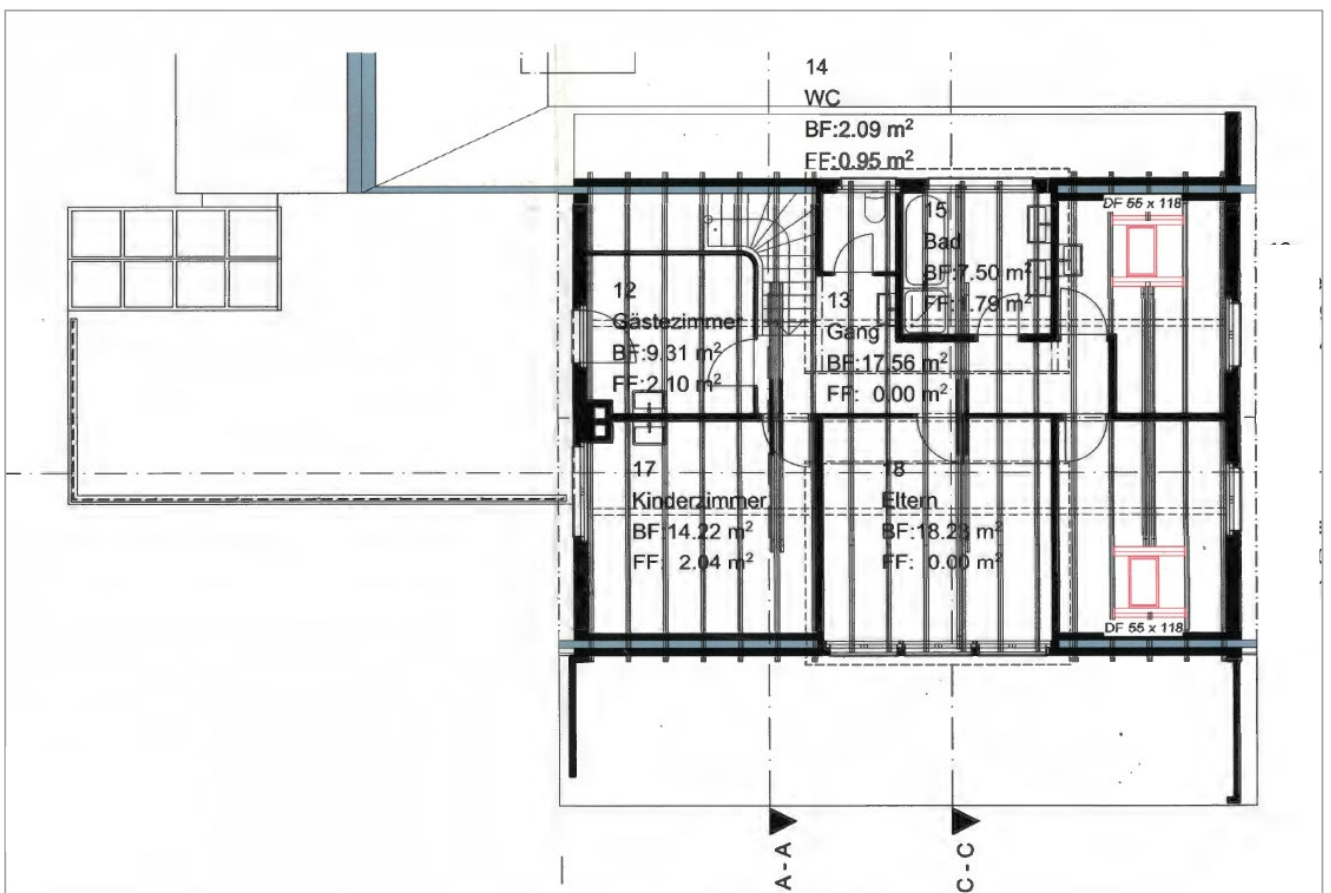
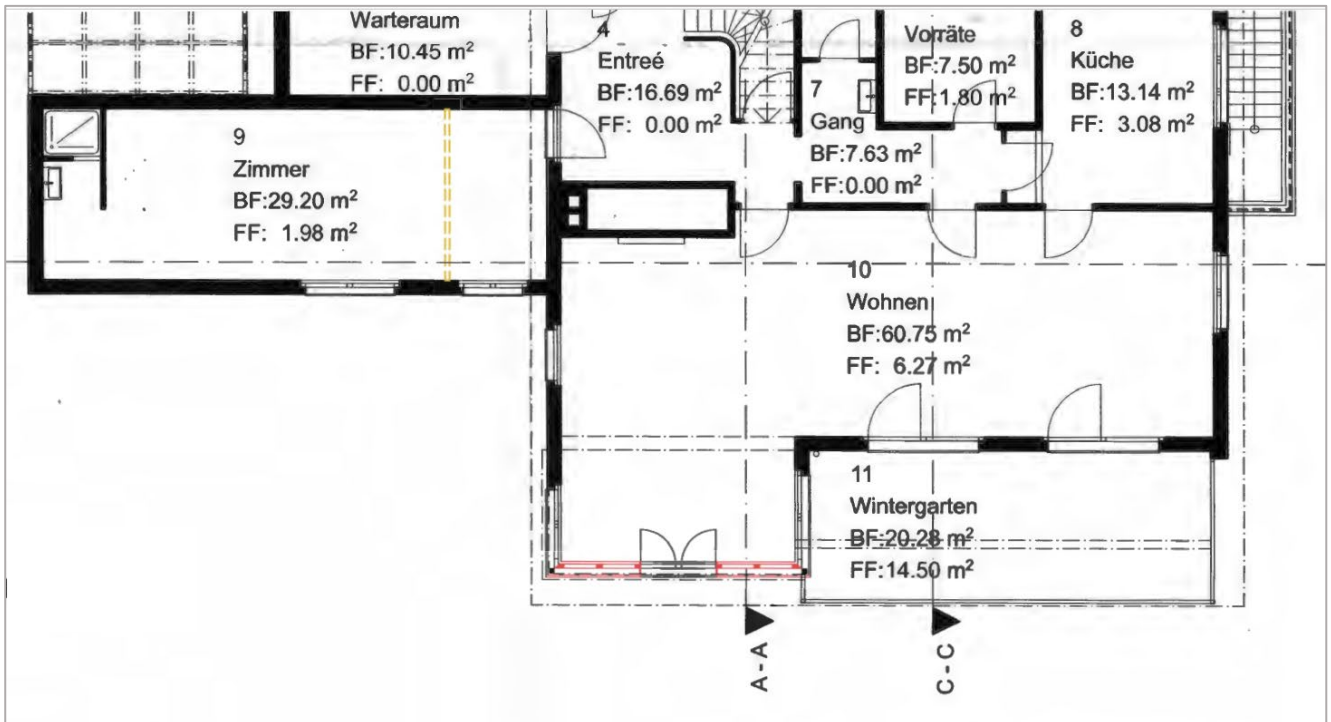
Legende

-  Verkaufsobjekt
-  Bahnhof Stammheim
-  Schulhäuser (Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule)
-  Volgläden Oberstammheim und Unterstammheim sowie Guntalingen
-  Naturschutzgebiet Nussbaumersee und Hüttwilersee

Raumkonzept

Grosszügiges Wohnhaus mit zweckmässigem Raumkonzept und angemessenen Zimmergrössen.

Untergeschoss:	Waschen	10.00	m ²
	Weinkeller	9.50	m ²
	Gang	10.30	m ²
	Keller 1	12.80	m ²
	Keller 2	13.25	m ²
	Basteln / Oeltank	13.00	m ²
	Heizraum	9.00	m ²
	Vorplatz	13.00	m ²
		90.85	m ²
Erdgeschoss:	Entrée	16.70	m ²
	Warteraum	10.45	m ²
	Praxisraum	28.70	m ²
	Zimmer West	29.20	m ²
	Gäste-WC	2.10	m ²
	Küche	13.10	m ²
	Vorratsraum	7.50	m ²
	Wohnen / Essen	60.75	m ²
	Wintergarten (unbeheizt)	20.30	m ²
	Garage	28.90	m ²
		217.70	m ²
Dachgeschoss:	Korridor	17.50	m ²
	Zimmer 1	9.30	m ²
	Zimmer 2	14.20	m ²
	Zimmer 3	18.20	m ²
	Zimmer 4	10.60	m ²
	Zimmer 5	8.95	m ²
	WC	2.10	m ²
	Nasszelle mit Bad / Dusche	7.50	m ²
		88.35	m ²
Total Haupt- und Nebennutzfläche Liegenschaft		396.90	m²



Grundbuchamt Stammheim		Blatt 50766		EGRID CH640014778993	1/2
Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2		Datum	Mutation
	42	62	Kataster ST95, Plan 23, St. Anna	25.02.2025	20 ST43
	1	53	Gebäude		
	2	76	Gebäude öffentlich, Nr. 29200478		
		32	Gebäude Wohnen, Nr. 29200327, St. Anna 327		
			Nebengebäude, Nr. n.v.		
	4	61	Bodenbedeckung		
		90	Gebäude		
		49	Strasse, Weg		
	6	87	Wasserbecken		
		22	befestigte Fläche		
		53	Acker, Wiese, Weide		
	29		Gartenanlage		
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft		25.02.2025	20	CH1778-0000-0004-40358	
Dem BGBB nicht unterstellt					
Vormerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Rechtswirksame Eintragungen					
20.03.2025, 15:17 Uhr					

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch

Stammheim

Blatt

50766

EGRID

CH640014778993

2/2

Grundlasten

Recht / Last

Stichwort

keine

Datum

Beleg

EREID

Bemerkungen

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger

Pfandsumme CHF

Zins %

Pfandstelle

Datum

Beleg

EREID

Bemerkungen

Bemerkungen

Ziffer

Bezeichnung

Datum

Beleg

Betrifft EREID

Erläuterungen

a

EGRID

EREID

F

ha

M

M[Zahl]

m2

Aren

Eidgenössische Grundstückidentifikation

Eidgenössische Rechteidentifikation

Frau

Hektaren

Mann

Maximalzinsfuss

Quadratmeter

Auszugsart

Erstellungszeitpunkt

Führungsart

Eigentum

Weiteres

Teilauszug

20.03.2025, 15.17 Uhr

eidgenössisch

unterdrückt

aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Rechtswirksame Eintragungen

20.03.2025, 15.17 Uhr

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

Policen-Nr. 277'595
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.OH4240

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

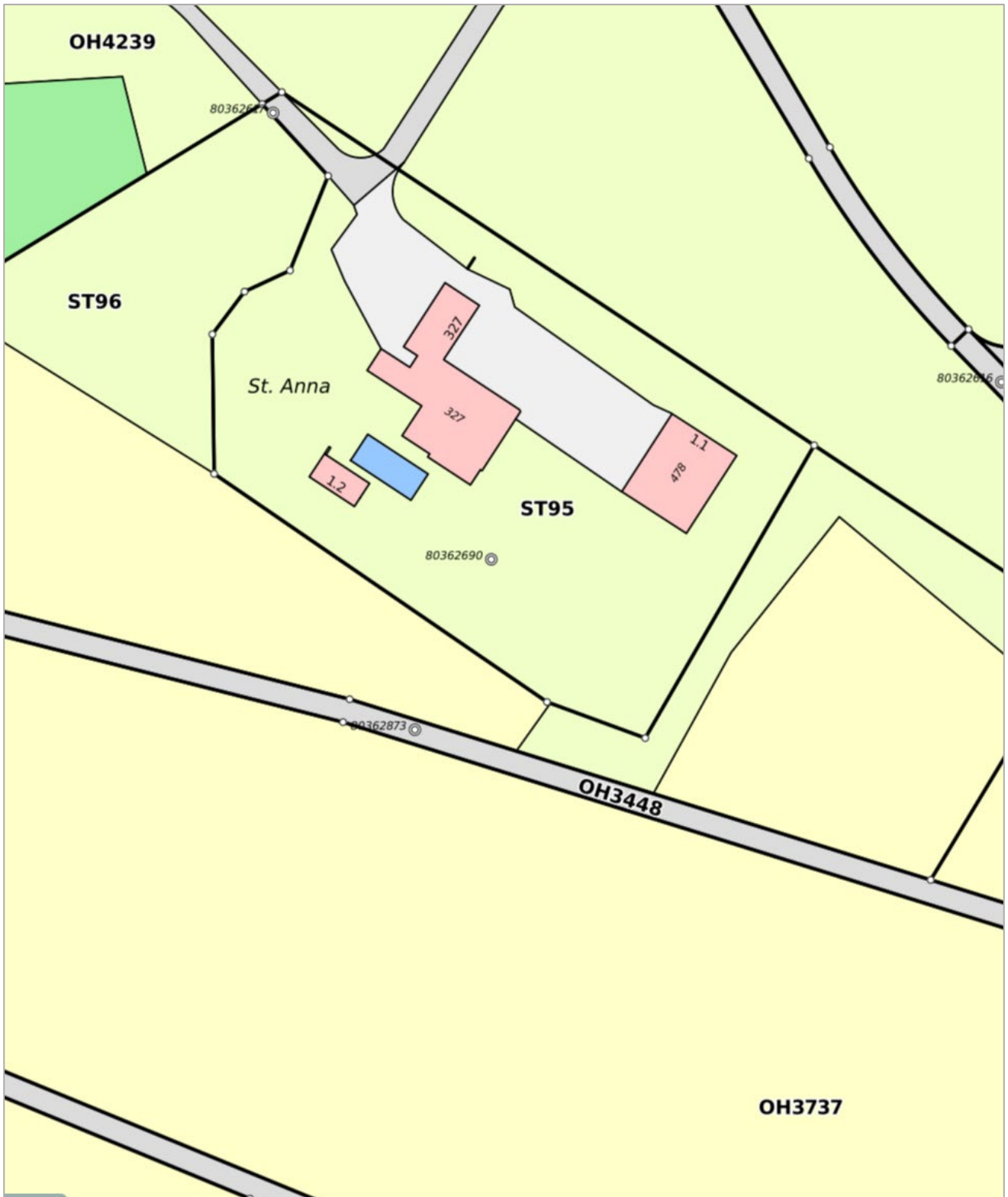
8477 Oberstammheim

Versicherungssumme Total CHF

1'549'903

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-00327	St. Anna 8477 Oberstammheim 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1962 Schätzung vom 12.07.2012 Schätzgrund: Revision	1'448	118'537	1'410'586
Stammheim	292-00478	St. Anna 8477 Oberstammheim 9033, Schopf, Neuwert Erstellungsjahr: 1963 Schätzung vom 12.07.2012 Schätzgrund: Revision	375	11'707	139'317



Verkaufskonditionen

Verkaufsrichtpreis	CHF 2'140'000.00 (Verkehrswertschätzung vorhanden)
Angebot	per E-Mail oder per Post unter Beilage eines Finanzierungs- Nachweises 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





Wohnzimmer



Wohnen / Essen



Essbereich



Gästezimmer EG



Eingangsbereich



Wintergarten



Küche



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 3 DG



Schlafzimmer 4 DG



Gang OG



WC OG



Bad OG



Bad OG

