

Liegenschaft mit grossem Ausbaupotenzial in Oberstammheim



8477 Oberstammheim, Talstrasse 45a

Liegenschaft mit einer im Jahre 2009 vollständig sanierten sehr grosszügigen 3.5-Zimmerwohnung am nördlichen Dorfrand von Oberstammheim; modernes Raumkonzept, hochwertiger Innenausbau, kein Renovationsbedarf; grosses Ausbaupotenzial im Dachgeschoss sowie Platz für zusätzliche Neubaute; einzigartige Kombination zwischen historischem Charme und zeitgemäsem Wohnkomfort; Grundstückfläche 775 m², Kernzone.

Objektdaten

Kat.-Nrn.	OH4372
Gebäudeversicherungsnummern	292-00217 (Wohnhaus) 292-00124 (Überdachung, Holzlagerhalle)
Gebäudeversicherungswerte	Wohnhaus: CHF 940'414.00 Holzlagerhalle: CHF 70'815.00
Kubaturen	Wohnhaus: 1'118 m ³ Holzlagerhalle: 221 m ³
Baujahr	1865, Totalrenovation 2009
Grundstückfläche	775 m ²
Nutzfläche Wohnen	117.6 m ²
Bauzone	Kernzone I
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Objekte
Naturgefahrenkarte	Eintrag in der Naturgefahrenkarte
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	kein Eintrag
Eigenmietwert aktuell	CHF 25'800.00
Steuerwert aktuell	CHF 653'000.00

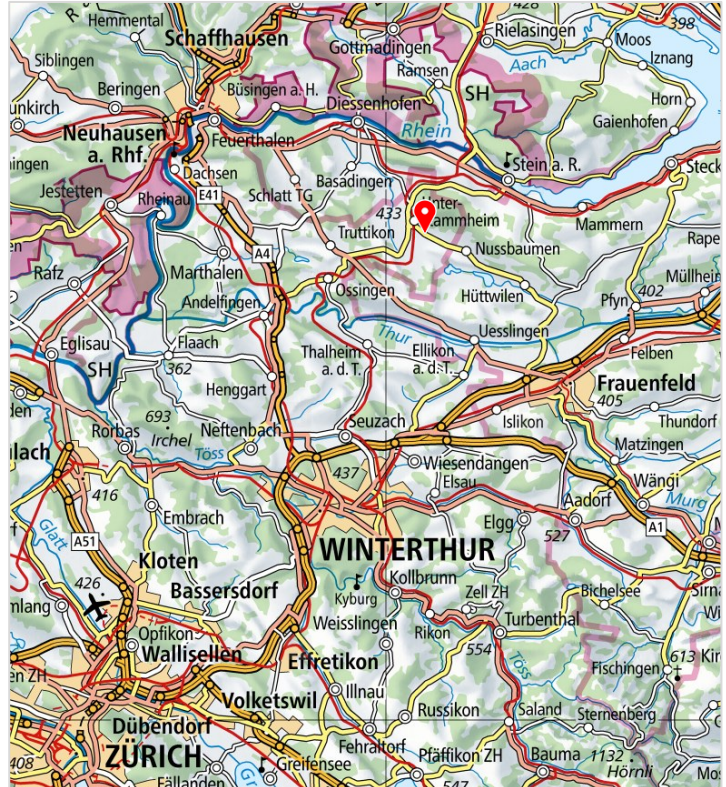
Makrolage Stammheim ZH

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.



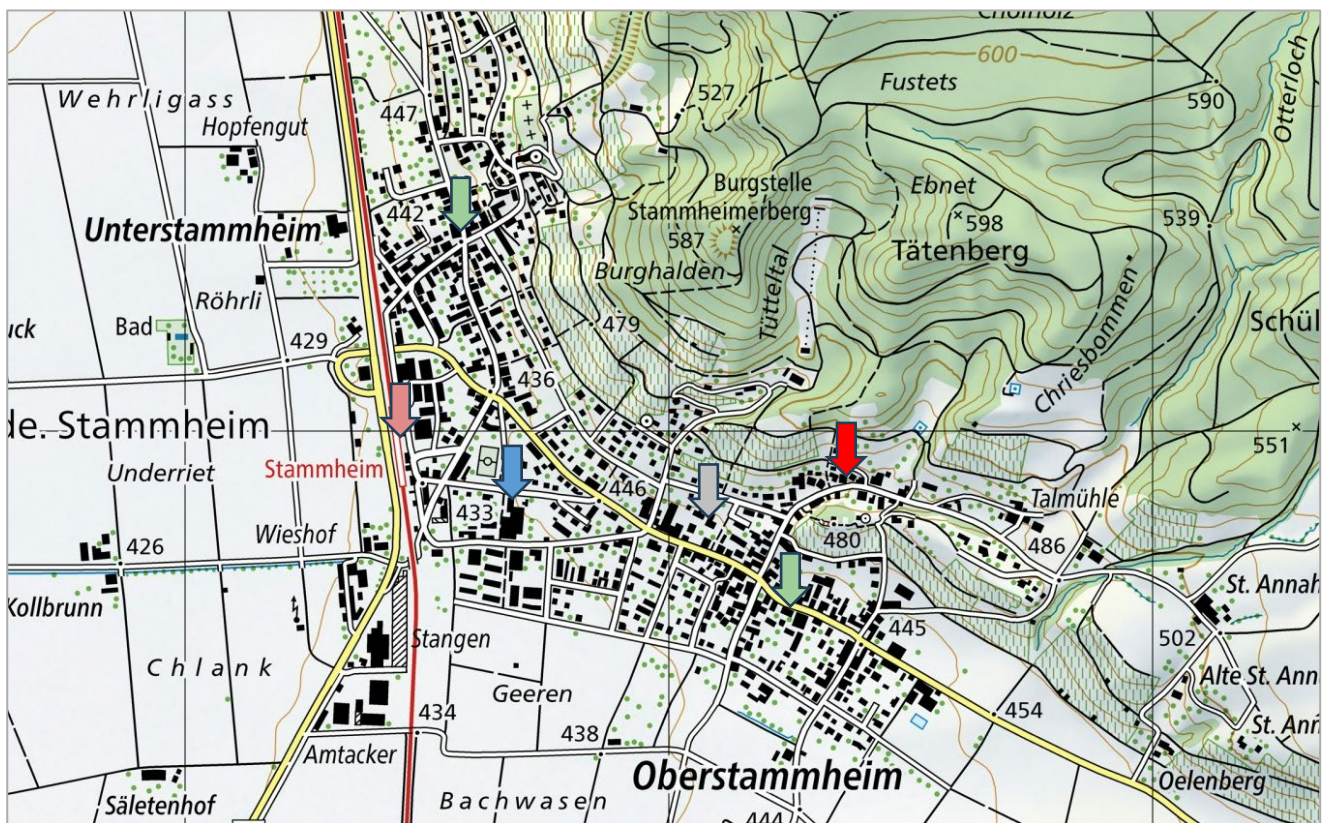
Zahlen und Fakten Gemeinde Stammheim 2024



Einwohnerzahl	2'902
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 im Jahre 1865 erstellte Liegenschaft befindet sich am Dorfrand im Gemeindeteil Oberstammheim an der kaum befahrenen Talstrasse. Die Umgebung in der Kernzone ist geprägt von historischen Gebäuden. Oberstammheim ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Gemeinde Stammheim hat in ihrer Bau- und Zonenordnung spezifische Bestimmungen zum Ortsbildschutz festgelegt. Dazu gehören Regelungen zur Einordnung von Neubauten, zur Gestaltung von Fassaden und Dächern sowie zur Platzierung von Garagen etc. Der Bahnhof Stammheim liegt in einer Entfernung von lediglich 1'000 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.



-  Verkaufsobjekt
-  Bahnhof
-  Sekundarschule
-  Unterstufenschulhaus
-  Volgläden

Konstruktion, Ausbau und Einteilung

Konstruktion

Konstruktionsart:	Mischbauweise
Keller/Untergeschoss:	Massivbauweise
Decken:	Die Decken des Erdgeschosses sind solide und hochwertig konstruiert und bieten hervorragende Schall- und Wärmedämmungseigenschaften: Eiche/Tanne massiv (1.6 cm), Spanplatte (2.5 cm), Ti-Span. (1.6cm), Tanne massiv (2.5 cm), isofloc Dämmsystem (25 cm), Tanne 3-Schicht (1.9 cm), Steinwolle (12 cm).
Innenwände:	Holzständer mit Tannenholz beplankt
Aussenwände:	Fassade verputzt oder Holzbretterschirm, Fassadenaufbau mit Backsteinmauerwerk und Wärmedämmung mit Steinwolle (Gebäudehülle in gutem Zustand, laufend unterhalten)
Dach:	Satteldachkonstruktion mit versetztem Kreuzgiebel und Ziegeleindeckung
Wärmeschutz:	Die Gebäudehülle erfüllt die heutigen erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung vollumfänglich.

Ausbau

Bodenbeläge:	Ton-/Keramikplatten, Parkett, Teppich
Wände:	Klosterputz, Abrieb, Keramikplatten und Holztäfer
Decken:	Holztäfer
Türen:	Holztüren auf Holzzargen
Küche:	Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Granitabdeckung und gespritzten MDF-Platten. Alle üblichen Geräte vorhanden.
Nasszellen:	Bad/WC mit Doppellavabo, Spiegelschrank, Badewanne und Dusch-WC. DU/WC mit Lavabo, Spiegel, Duschwanne, Wandklosett und Waschmaschine mit Auffangwanne und Ablauf
Haustechnik (Heizung und Warmwasser):	Wärmeerzeugung via Ölheizung, zusätzliche Heizmöglichkeit via Cheminéeofen Wohnzimmer. Die Wärmeverteilung erfolgt aus einer Kombination von im Boden versenkten Konvektoren, Radiatoren und Infrarotpanels. Warmwasseraufbereitung mittels elektrischem Boiler
Fenster/Wetterschutz:	Loggia mit hochwertigen Skyframefenstern, Holzfenster mit Isolierverglasung, Storen elektrisch bedienbar
Parkieren:	Doppelgarage im UG und freistehender Unterstand zum Parkieren

Raumkonzept / Nutzung

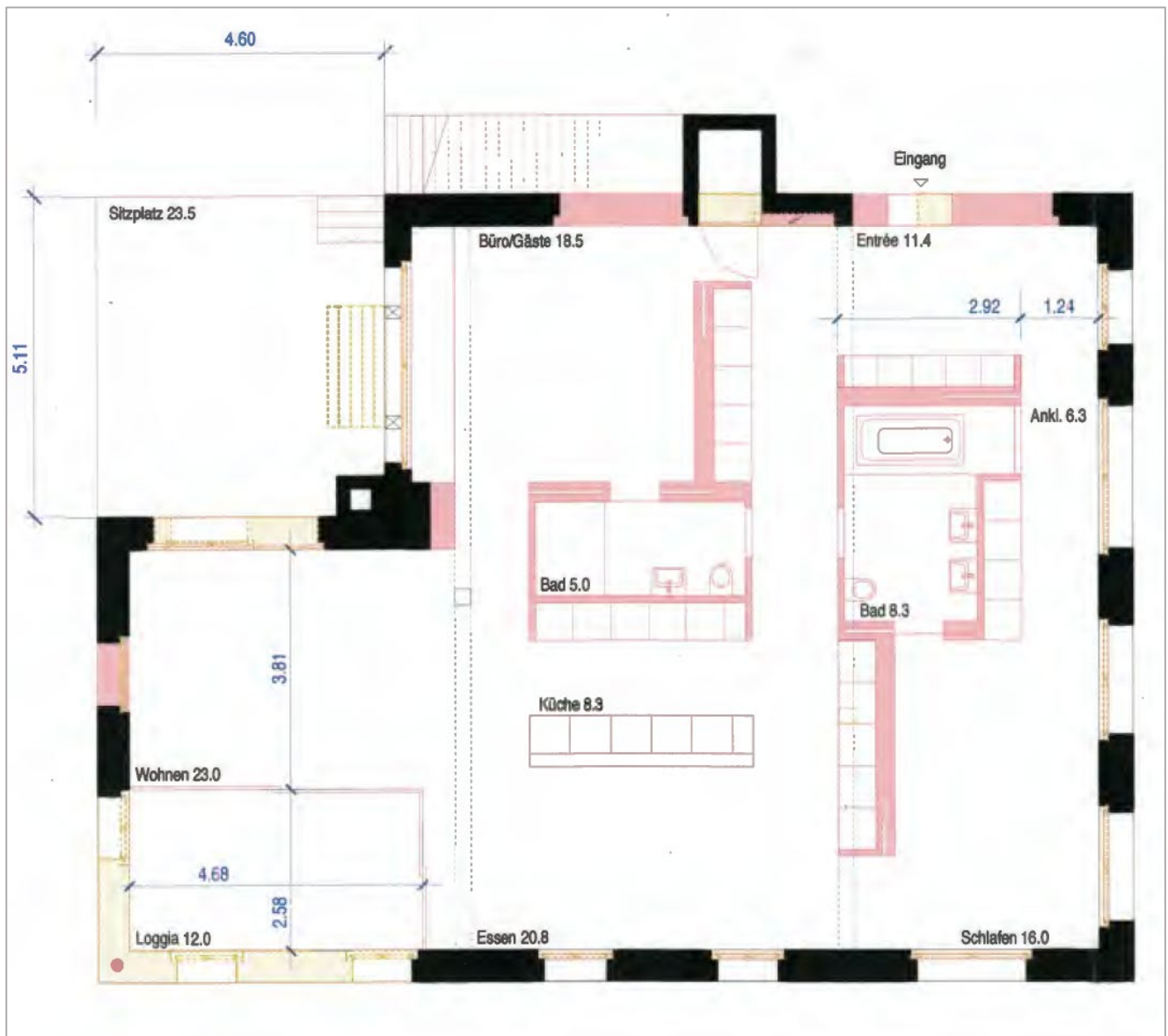
Die Liegenschaft verfügt über ein zweckmässiges und zeitgemässes Raumkonzept mit offen konzipierter Küche, Wohn- und Essbereich, zwei Zimmern und zwei Nasszellen. Das Objekt verfügt über zwei Aussenflächen mit Loggia und Sitzplatz. Im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume mit Werkstatt, Keller, Technik und einer sehr grossen Doppelgarage. Aufgrund der Hanglage ist das Untergeschoss strassenseitig freigelegt.



Untergeschoss:	Werkstatt	40.00	m ²
	Doppelgarage	46.00	m ²
	Keller und Technikraum	-	

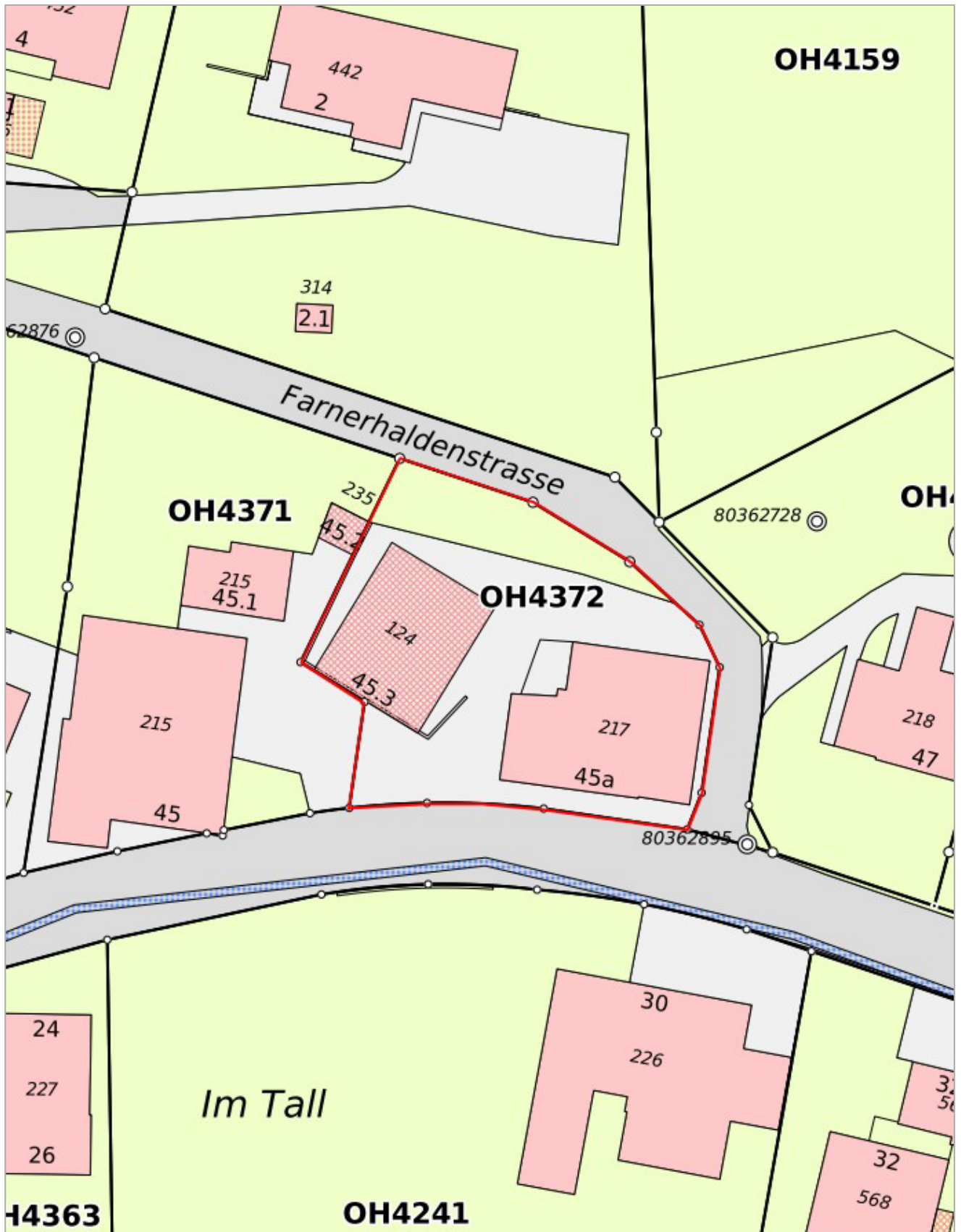
Dachgeschoss: Dachgeschoss mit durchwegs guter Höhe, erschlossen durch eine Aussen-
treppe. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, es besteht aber Erweite-
rungspotenzial für eine zusätzliche Wohneinheit.

Aussenbereich	Loggia	12.00	m ²
	Sitzplatz	23.50	m ²



Erdgeschoss:	Entrée	11.4	m ²
	Ankleide	6.30	m ²
	Bad/WC	8.30	m ²
	DU/WC	5.00	m ²
	Schlafzimmer	16.00	m ²
	Büro/Gästezimmer	18.50	m ²
	Küche	8.30	m ²
	Essen	20.80	m ²
	Wohnen	23.00	m ²
	Total Hauptnutzfläche	<u>117.60</u>	<u>m²</u>





Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Stammheim	51476	CH367714008037	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	7	75	Kataster OH4372, Plan 2, Im Tall			
			Gesamtfläche			
	1	83	Gebäude			
	1	33	Gebäude Industrie, Nr. 29200217, Talstrasse 45a			
			Nebenbaute, Nr. 29200124			
	1	83	Bodenbedeckung			
	4	85	Gebäude			
	1	07	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		23.12.1975 12.07.2016	OH164 OH60	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungs- und Anschlussrecht für Stromleitung samt Bestandteilen Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht	12.07.2016	OH2012/60	CH2489-0000-0004-12458	

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Stammheim	51476	CH367714008037	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	zugunsten Blatt 50544, Kataster OH4371, EGRID CH767714007008, Stammheim	12.07.2016	OH60	CH2489-0000-0004-12256		
	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 50544, Kataster OH4371, EGRID CH767714007008, Stammheim					

Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	Bemerkungen
	keine			

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
		M9	1	05.12.2014	OH78	CH2489-0000-0000-45864	1

Bemerkungen			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Betrifft EREID
1	Pfandänderung	12.07.2016	OH60 CH2489-0000-0000-45864

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	14.06.2024, 14.49 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M	Mann		
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Durchleitungs- und Anschlussrecht für Stromleitung samt Bestandteilen

Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht

zugunsten

Blatt 50544, Kataster OH4371, EGRID CH767714007008, Stammheim

zulasten

Blatt 51476, Kataster OH4372, EGRID CH367714008037, Stammheim

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat das Durchleitungsrecht für eine Stromleitung mit allen Bestandteilen (Anschlusskasten und Zählkasten). Die Leitung ist im Plan zu dieser Dienstbarkeit blau eingezeichnet.

Für die Wartung der Leitung samt Bestandteilen hat der berechtigte Eigentümer, soweit nötig, ein Zugangsrecht.

Die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerung der Leitung samt Bestandteilen werden vom berechtigten Grundeigentümer getragen. Dagegen werden die Stromkosten gemäss der im Hause Assek.-Nr. 247 befindlichen Zählkasten aufgeteilt.

Der genannte Plan bildet einen Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

Oberstammheim, 12.07.2016, Beleg 2012/60

Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht

Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht

zugunsten und zulasten

Blatt 50544, Kataster OH4371, EGRID CH767714007008, Stammheim

Blatt 51476, Kataster OH4372, EGRID CH367714008037, Stammheim

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Blatt 50544, Kataster OH4371, EGRID CH767714007008, Stammheim und

Blatt 51476, Kataster OH4372, EGRID CH367714008037, Stammheim

gestatten sich das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan zu dieser Dienstbarkeit grün schraffiert eingezeichneten Grundstücksfläche. Der Plan bildet einen Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

Die Kosten für Unterhalt, Reinigung, Schneeräumung und einer allfälligen Erneuerung usw. dieser Servitutsfläche tragen die beteiligten Eigentümer zu gleichen Teilen.

Oberstammheim, 12.07.2016, Beleg 60



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

Policen-Nr. 310'961
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.OH4372

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Talstrasse 45a, 8477 Oberstammheim

Versicherungssumme Total CHF

1'011'229

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-00124	Talstrasse 45 8477 Oberstammheim 9041, Ueberdachung, Neuwert Erstellungsjahr: 1975 Schätzung vom 02.06.2016 Schätzgrund: Revision	221	5'951	70'815
Stammheim	292-00217	Talstrasse 45A 8477 Oberstammheim 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1865 Schätzung vom 30.11.2009 Schätzgrund: Umbau	1'118	79'026	940'414

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 1'140'000.00 (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
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

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





Küche / Essen



Küche / Essen / Eingangsbereich



Küche / Essen



Wohnbereich



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Badezimmer en suite



WC / Dusche / Waschen



Estrich (ausbaubar)



Grosse Doppelgarage



Naturkeller



Heizungsraum



Boiler



Grundriss im Modell



Vogelperspektive