

Verkaufsdokumentation



8468 Guntalingen, Tröttliweg 1

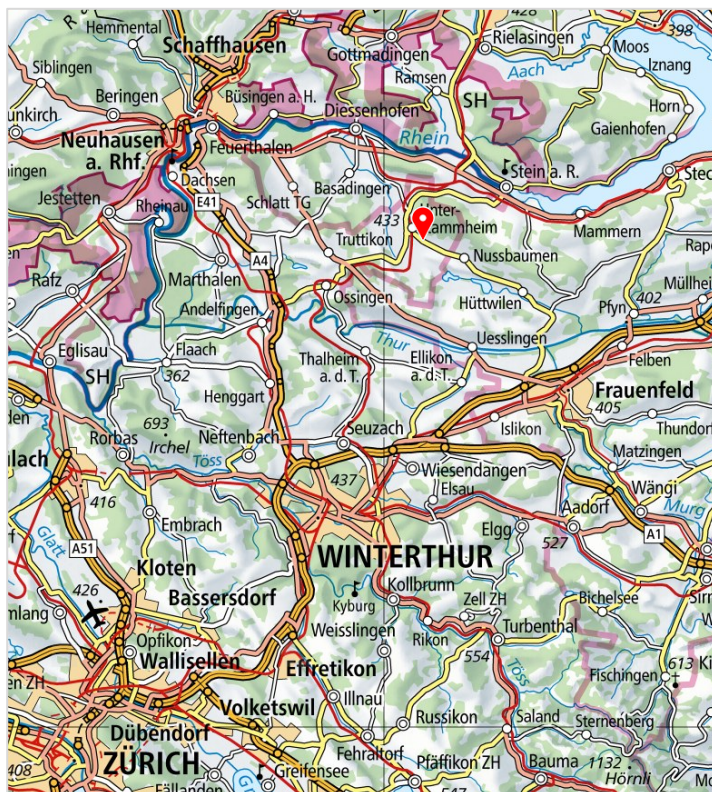
Historische, freistehende Liegenschaft mit 2 separaten Hausteilen; eine 5,5 Zimmer-Wohnung (Hausteil Süd) und eine 3,5 Zimmer-Wohnung (Hausteil Nord), diverse Nebenzimmer wie Scheune, Naturkeller, Garagen etc. in ruhigem Wohnquartier am Dorfrand von Guntalingen; überschaubarer Renovationsbedarf in den Wohnungen; grosse Ausbaureserven; Grundstückfläche 792 m²

Objektdaten

Kat.-Nr.	WT3870
Gebäude Vers.-Nr.	292-02136
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 1'439'586
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	1'571 m ³
Grundstückfläche	792 m ²
Baujahr	1820 Wohnhaus Nord im Jahre 1986 ausgebaut und renoviert
Hauptnutzfläche Wohnhaus Süd	130 m ²
Nebenfläche Süd	50 m ²
Hauptnutzfläche Wohnhaus Nord	98 m ²
Nebenfläche Nord	134 m ²
Bauzone	Kernzone KI, Empfindlichkeitsstufe III
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, prägendes und strukturbildendes Gebäude sowie prägende Firstrichtung
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung

Makrolage Gemeinde 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. Guntalingen 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 Guntalingen nach Andelfingen Bahnhof sind es mit dem Postauto (Linie B 605) 23 min. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Kleinandelfingen (9 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.

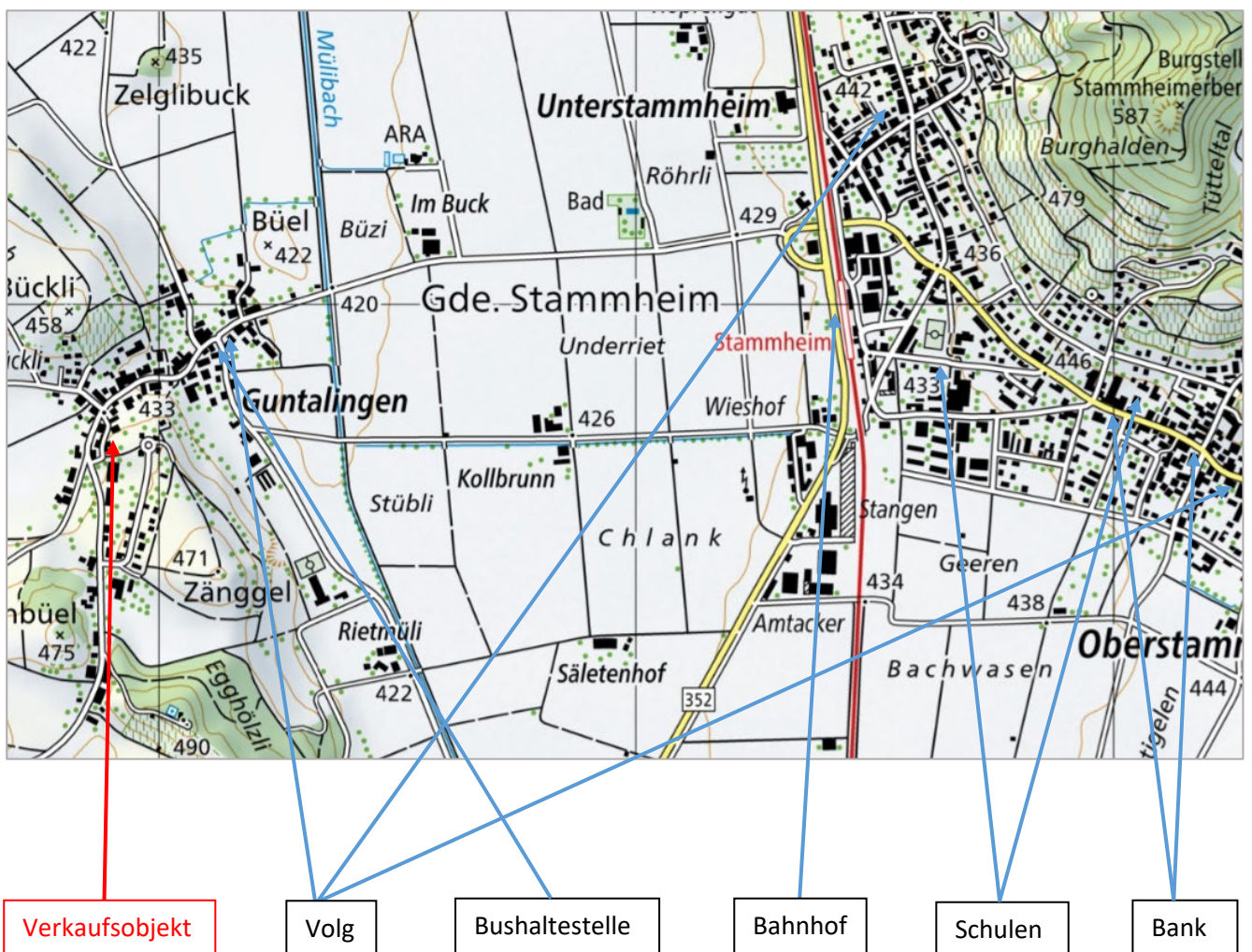
Zahlen und Fakten Gemeinde Stammheim 2023



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 Guntalingen in der Bauzone Kernzone KI, an ruhiger Lage am Dorfrand. Das Grundstück liegt am Ende einer Quartierstrasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Guntalingen 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. zwischen Waltalingen und Guntalingen (5.-6. Klasse). Die Sekundarschule befindet sich in Unterstammheim. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen die drei Volgläden in Guntalingen, 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 und die Metzgerei in Unterstammheim. 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.





Das Grundstück Kat.-Nr. WT3870 ist leicht nach Westen geneigt. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 792 m². Sie befindet sich in der Bauzone Kl. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stammheim wurde von der Gemeindeversammlung am 21. September 2022 festgesetzt.

Beschrieb

Allgemein

Die Liegenschaft wurde im Jahre 1820 erstellt. Im Jahre 1986 wurde der Südteil komplett renoviert.

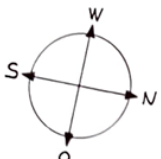
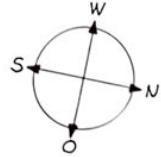
Die Gebäude sind unterkellert. Die Wohnhäuser wurden in Fachwerkbauweise erstellt. Bei den Hausdächern handelt es sich um Satteldächer mit Ziegelerdeckung. Die Giebel der Liegenschaft sind mit Holzbalken bedeckt. Die Decken sind Holzbalkendecken. Die Fassaden des Wohnhauses sind verputzt. Die Wärme wird durch eine zentrale Ölheizung erzeugt und mittels Radiatoren oder Bodenheizung in allen Wohnräumen verteilt. Der Giebelbereich des Hauses besteht aus Holzbalken.

Der Zugang zum Haus Nord erfolgt über eine aussenliegende Treppe. Der Aussenbereich besteht aus einer Gartenanlage sowie Autoabstellplätzen.

Der Hausteil Süd ist zur Zeit nicht vermietet, das Mietverhältnis im Hausteil Nord endet Ende April 2025.

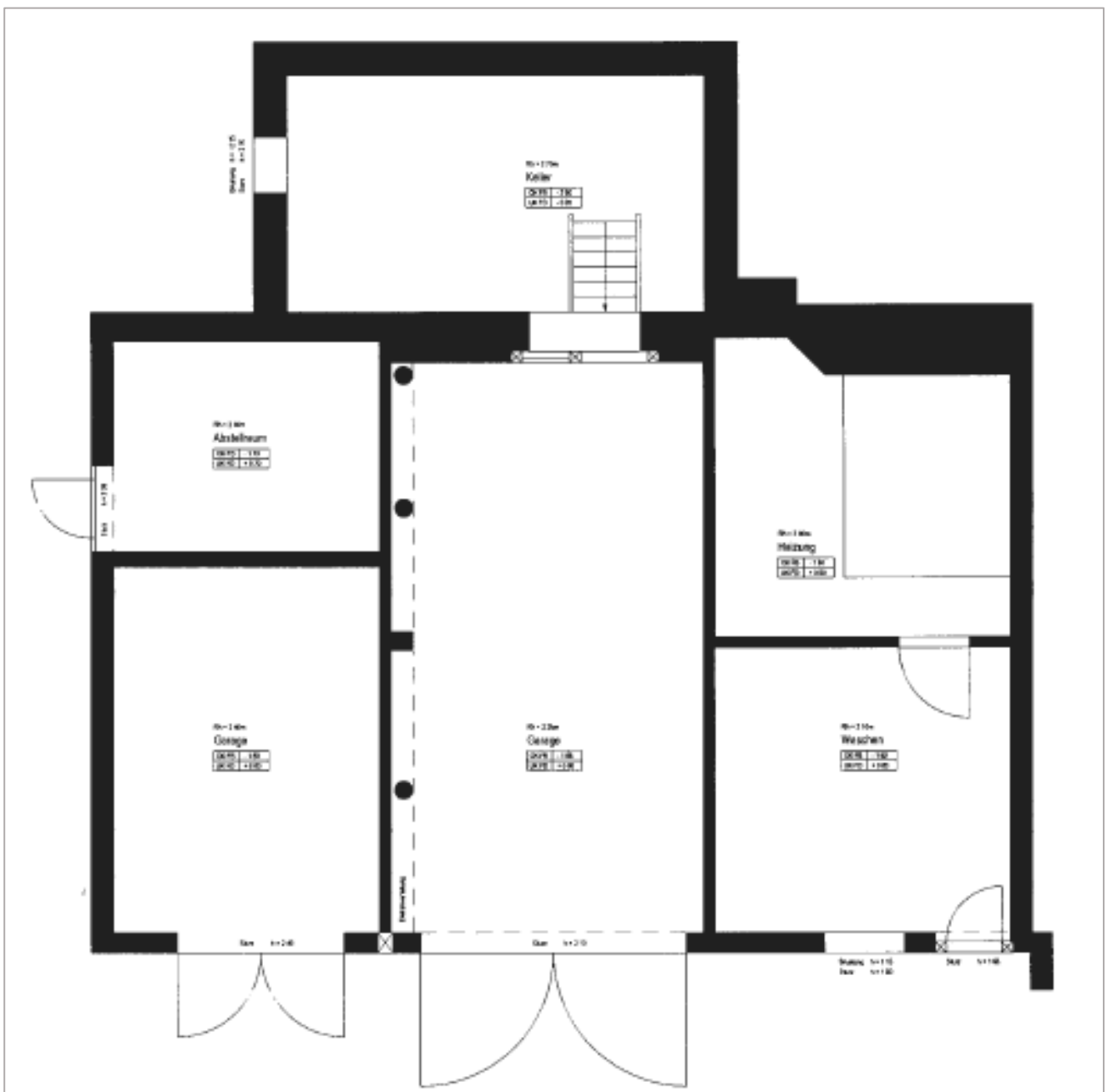
Raumprogramm und Ausbau Wohnhaus Süd

Geschoss	Boden	Wand	Decke	Fläche
UG				
Keller	Bollenstein	Bollenstein	Holz	30 m ²
Keller	Bollenstein	Bollenstein	Holz	20 m ²
EG				
Eingang	Holzriemen	Verputz	Verputz	6 m ²
WC / Lavabo	Holzriemen	Verputz	Täfer	3 m ²
Küche	Platten	Verputz	Verputz	11 m ²
Wohnen / Essen	Laminat	Verputz	Holzbalken / Verputz	30 m ²
OG				
Vorplatz	Holzriemen	Verputz	Täfer	5 m ²
Zimmer	Holzriemen	Verputz	Täfer	12 m ²
Zimmer	Holzriemen	Riegel	Verputz	15 m ²
Zimmer	Holzriemen	Riegel	Verputz	12 m ²
Bad / WC	Platten	Platten / Verputz	Täfer	6 m ²
DG				
Vorraum	Holzriemen	Verputz	Täfer	14 m ²
Zimmer	Holzriemen	Verputz	Täfer	16 m ²



Raumprogramm und Ausbau Wohnhaus Nord

Geschoss	Boden	Wand	Decke	Fläche
UG				
Waschen	Beton	Mauerwerk / Verputz Holz		13 m ²
Heizung	Beton	Mauerwerk / Verputz Holz		15 m ²
Naturkeller				18 m ²
Abstellraum				10 m ²
Garage				27 m ²
Garage				19 m ²



EG

Eingang	Platten	Verputz	Verputz	4 m ²
WC / Dusche / Lavabo	Platten	Platten / Verputz	Verputz	12 m ²
Zimmer	Laminat	Verputz	Täfer	16 m ²
Zimmer	Laminat	Verputz	Verputz	15 m ²
Wohnen	Laminat	Verputz	Verputz	33 m ²
Küche	Textil	Verputz	Verputz	18 m ²
Schopf	Holzriemen	Holz / Mauerwerk	Dachuntersicht	18 m ²



DG

Estrich	Holzriemen	Mauerwerk	Dachuntersicht
---------	------------	-----------	----------------

Projekt Wohnteil Nord

Bezüglich des Wohnhauses Nord existieren Vorstudien aus dem Jahre 2021 für einen Um- und Ausbau. Die entsprechenden Unterlagen werden gerne zur Verfügung gestellt.

Variante 1

Erdgeschoss



Dachgeschoss

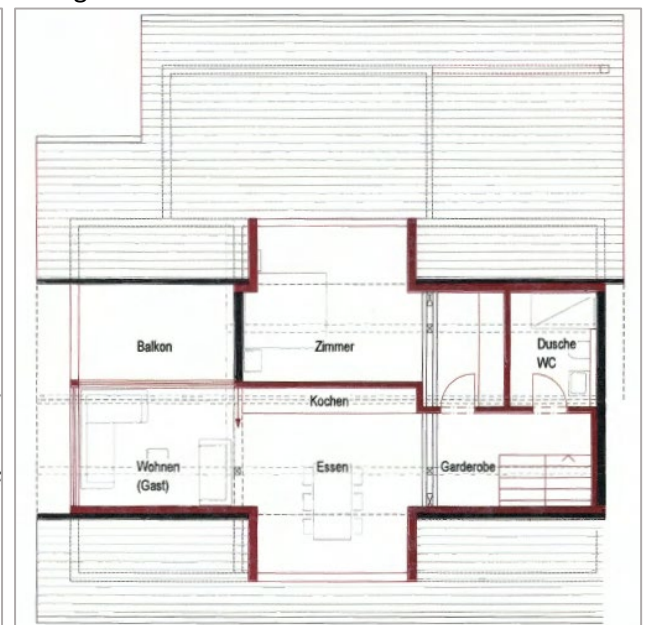


Variante 2

Erdgeschoss



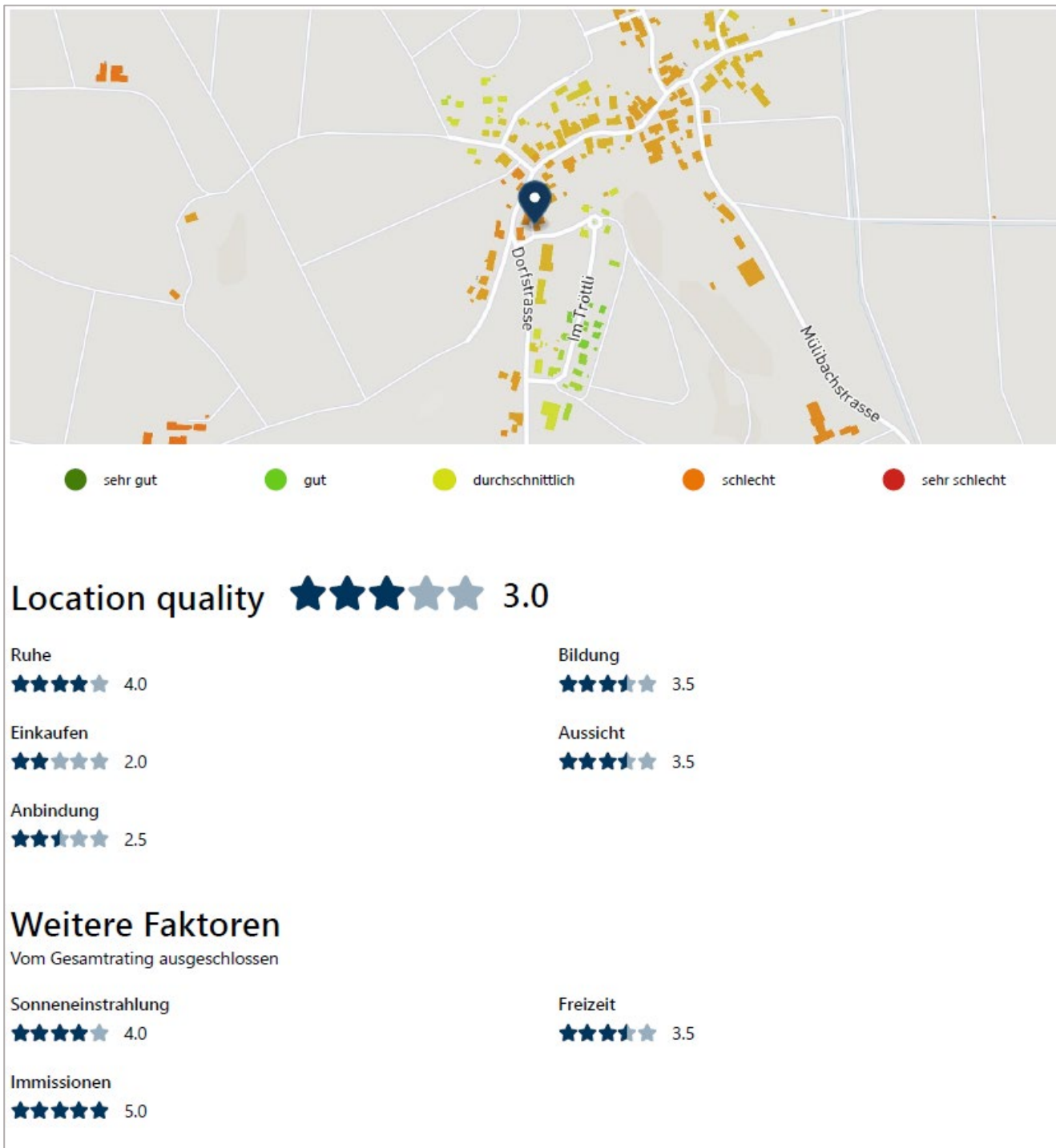
Dachgeschoss



Standortqualität

Übersicht Umgebung

Die Faktoren, welche den Wert der Immobilie beeinflussen, werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.



Grundbuchauszug / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Stammheim

Grundbuch		Blatt		EGRID		1/2	
Stammheim		53024		CH176877747169			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche		Beschreibung				Änderung	
ha	a	m2					
	7	92	Kataster WT3870, Plan 202, Oberdorf				
	2	19	Gesamtfläche				
			Gebäude				
			Gebäude Wohnen, Nr. 29202136, Tröttliweg 1				
	2	19	Bodenbedeckung				
	1	35	Gebäude				
			befestigte Fläche				
	4	38	Gartenanlage				
Eigentum							
Ziffer		Bezeichnung				Datum	Beleg
Anmerkungen							
Stichwort		Datum		Beleg		Bemerkungen	
keine							
Vormerkungen							
Stichwort		Datum		Beleg		Bemerkungen	
keine							
Dienstbarkeiten							
Recht / Last		Stichwort		Datum		Beleg	
		keine					

Grundbuch		Blatt		EGRID		2/2	
Stammheim		53024		CH176877747169			
Grundlasten							
Recht / Last		Stichwort		Datum		Beleg	
		keine					
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief		300'000.00	M10	1	09.05.2005	WT42	CH4733-0000-0000-13651
Inhaber							
Bemerkungen							
Ziffer		Bezeichnung		Datum		Beleg	
		keine					

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	12.08.2024, 11.46 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		

Rechtswirksame Eintragungen

12.08.2024, 11.46 Uhr

Policen-Nr. 115'320
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.WT3870

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **1'439'586**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Stammheim	292-02136	Im Höckeler 1 8468 Guntalingen 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1820 Schätzung vom 09.05.2018 Schätzgrund: Revision	1'571	120'974	1'439'586

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 890'000.00
Angebot	Bis 13. September 2024 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 auch vor Ablauf der Angebotsfrist 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.

Fotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Wohnen / Essen Haus Süd



Wohnen / Essen Haus Süd



Zimmer 1 Haus Süd



Zimmer 2 Haus Süd



Zimmer 3 Haus Süd



Dachausbau Haus Süd



Küche Haus Süd



Küche Haus Süd



Bad Haus Süd



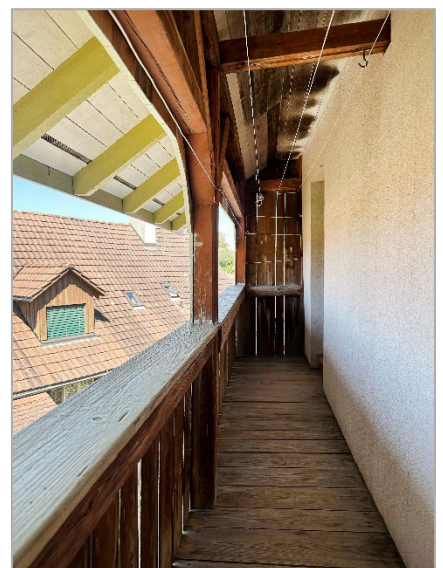
Vorplatz / Eingang Haus Süd



WC Haus Süd



Treppe Haus Süd



Laube Haus Süd



Zimmer 1 Haus Nord



Zimmer 2 Haus Nord



Vorplatz Haus Nord



Küche Haus Nord



Waschküche Haus Nord



Dusche Haus Nord



WC Haus Nord



Waschküche zu Hausteil Süd (unter Haus Nord)



Heizung / Tankraum (unter Haus Nord)



Garage 1 (unter Haus Nord)



Garage 2 (unter Haus Nord)



Naturkeller unter Haus Süd



Innenfassade Nord

