

Willkommen in Berg am Irchel ZH

Geografie

Berg am Irchel macht seinem Namen alle Ehre – die Gemeinde liegt auf einer Anhöhe und wurde bereits 1096 als «berga» erwähnt. Archäologische Funde zeigen, dass hier schon in der Bronze- und Römerzeit gesiedelt wurde. Die Gemeinde Berg gehört zum Zürcher Weinland und liegt an der südwestlichen Grenze des Bezirks Andelfingen. Die über der Thurbene liegende Geländeterrasse von Berg am Irchel steigt gegen den südlich sich erhebenden Irchel an.

Schule Flaachtal

2015 ging aus dem Zusammenschluss der Schulgemeinden Dorf, Volken, Flaach, Berg und Buch die Schule Flaachtal hervor.

In der Primarschule werden rund 80 Kinder im Kindergarten sowie 270 Schülerinnen und Schüler in der Unter- und Mittelstufe unterrichtet. Der Kindergarten umfasst zwei Jahrgänge, während der Unterricht in der Unter- und Mittelstufe in Mehrklassen organisiert ist. Die Klassen verteilen sich auf fünf Dörfer.

An der Sek Flaachtal lernen rund 120 Jugendliche in A- und BC-Stammklassen, wobei diverser Unterricht und zahlreiche Aktivitäten klassenübergreifend im Jahrgang stattfinden. Die Fächer Englisch und Französisch werden klassenübergreifend in Anforderungsstufen unterrichtet.

Kirchen

Die Fusion der ehemaligen ev.-ref. Kirchgemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel und Flaach-Volken ist vollendet und hat ab Januar 2016 neue Wege als eine grosse Kirchgemeinde ermöglicht.

Berg am Irchel gehört zur römisch-katholischen Kirchgemeinde Pfungen.

Greifvogelstation

Die Greifvogelstation Berg am Irchel engagiert sich seit 1956 für das Wohl von Greifvögeln und Eulen. Die Station wird von der Stiftung PanEco betrieben, die sich national und international für Natur-, Artenschutz und Umweltbildung einsetzt. Erlebe bei einer Führung hautnah, wie die Greifvogelstation arbeitet und gewinne einen Einblick in die einzelnen Stationen der Pflege eines Vogelpatienten – von der Einlieferung bis zur Freilassung.

Freizeit

Entdecken Sie das Zürcher Weinland mit all seinen Schönheiten und verborgenen Schätzen. Die Region vom Irchel bis zum Rheinfluss hält viele Perlen für Sie bereit. Wunderschöne Landschaften laden zum Verweilen ein, und kulturelle Schätze bringen Sie zum Staunen. Die Freizeit kann auch aktiv verbracht werden: Zahlreiche Freizeitparks, Sportangebote und Vereine verschiedenster Sparten sorgen für Abwechslung.

Öffentlicher Verkehr

Die Postautolinie B677 verkehrt zwischen Winterthur und Andelfingen. Halbstündlich gelangen Sie von Berg am Irchel nach Andelfingen oder Hettlingen. Von dort bringt Sie die S12 bzw. die S24 ohne umsteigen nach Winterthur, Zürich oder Schaffhausen..

Entfernungen:

Kindergarten/Primarschule:	je nach Klasse
Oberstufe in Flaach:	1800 m
Postautohaltestelle:	300 m
Gemeindeverwaltung:	240 m
Einkaufen in Flaach (Volg):	1600 m

Anschlüsse:

Autobahn A4 Henggart	7.9 km
Fahrt nach:	
• Winterthur:	23 min
• Schaffhausen:	26 min
• Flughafen Zürich-Kloten:	25 min
• Zürich Nord:	25 min

Fahrzeit mit ÖV nach:

• Winterthur HB:	33 min
• Schaffhausen:	40 min
• Flughafen:	53 min
• Zürich HB:	53 min

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	98 %
Ref. Kirche	12 %
Röm. Kath. Kirche	13 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Baujahr 1840
- Grundstück Liegenschaft 392 m²
- Wohnfläche 156.90 m²
- Grundstück Garten 140 m²

Bauweise / Ausbau

- Riegelbau/Sichtbalken im ganzen Haus
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- nach heutigem Standard isoliert
- Fenster: Holz/Holz, 3fach-Verglasung (2021)
- Heizung: Wärmepumpe Luft/Luft (2021)
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Wände: Weissputz
- Bodenbeläge: Riemenböden
- Sanitäre Installationen (saniert: 2020)
- Elektro-Installationen (erneuert: 2021)
- Umbau Scheune (2024)
- Dachgeschoss: Boden isoliert, ausbaufähig

Erdgeschoss

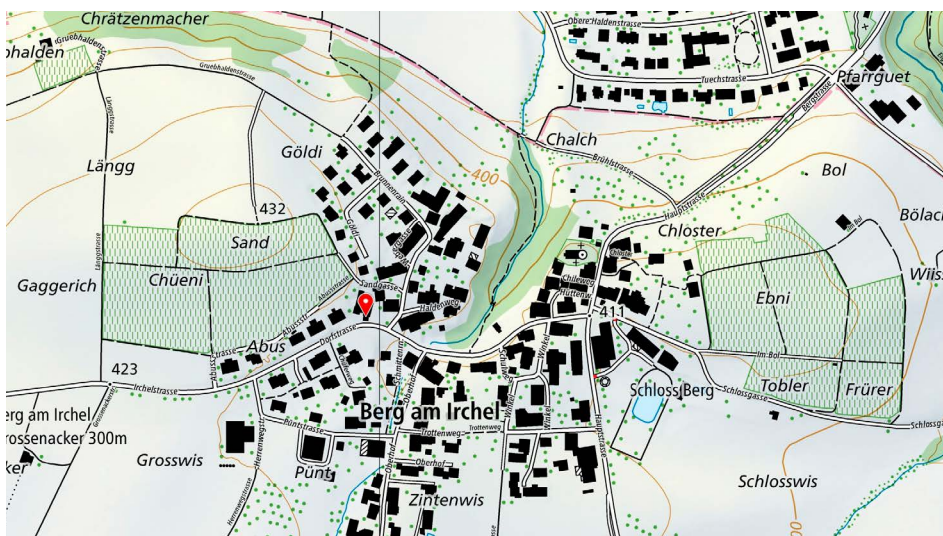
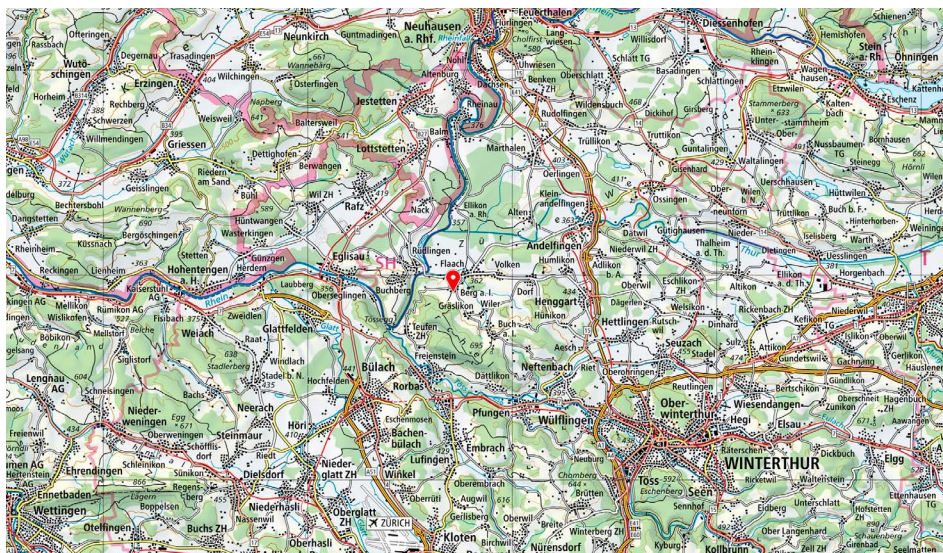
- geräumiges Entrée (Hausteil)
- Reduit/Treppenabgang zum Untergeschoss
- Essen:
 - Einbauschrank
 - Kachelofen
 - Fensterfront gegen Osten
 - Holz/Balken: weiss gestrichen
- Küche/Essen:
 - Klinkerboden
 - Fronten Kunststoff taupe (2021)
 - Schüttstein Steingut
 - Keramikkochfeld, Holzherd Schenk
 - Befuerung für Kachelofen
 - Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine
 - Aufgang zum OG
- Badezimmer
 - Wand: Altholzimitat (Kunststoff)
 - Boden: Vinyl
 - Badewanne, Lavabo, WC, Spiegelschrank
 - Handtuch-Radiator
 - Waschturm
- Eingang (Scheune)
 - Treppenaufgang
 - Bibliothek
 - Büro
- Sitzplatz gedeckt
- Stauraum

Obergeschoss

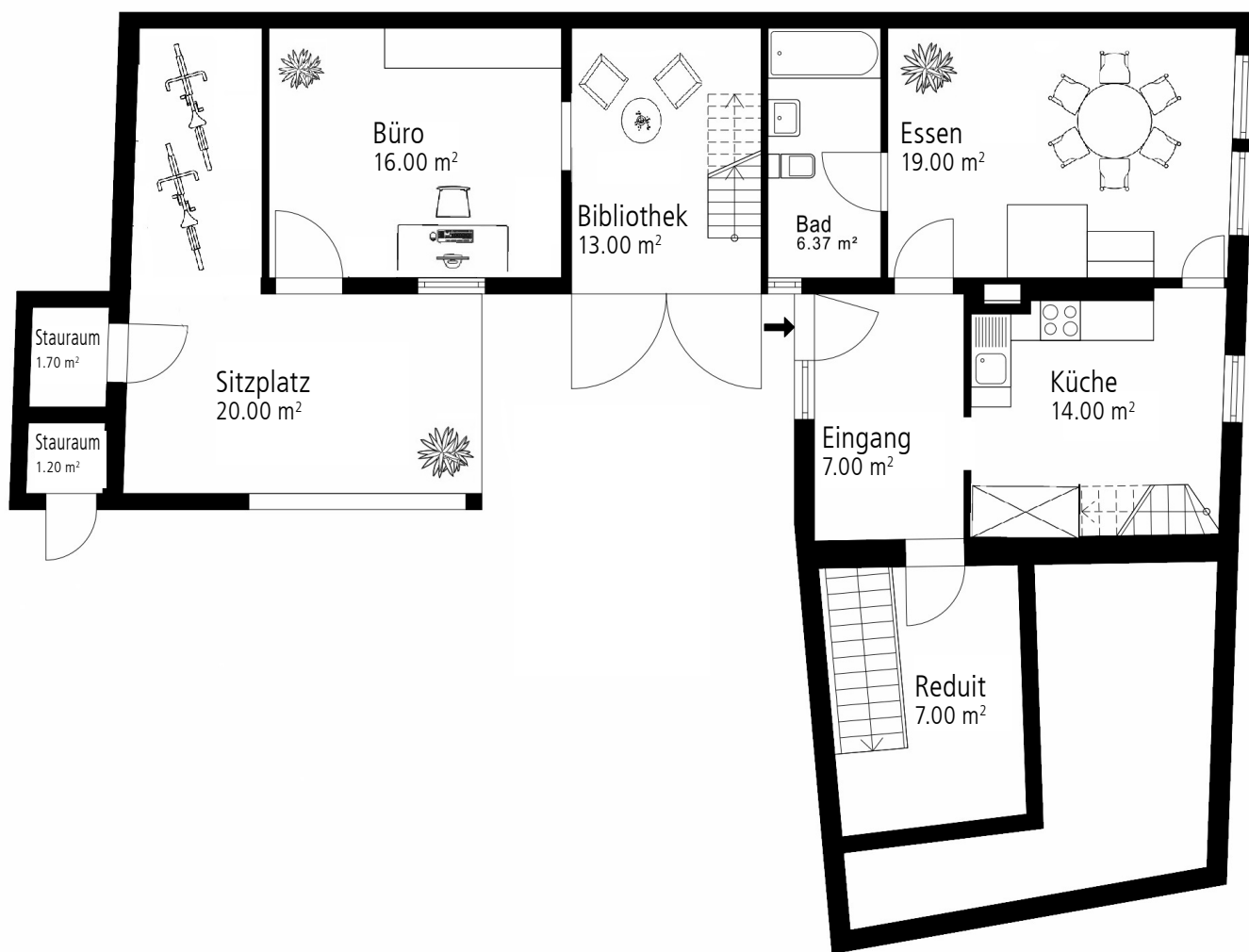
- Lounge
- 2 Zimmer
- Ankleide
- WC
- Luftraum über Bibliothek
- Wohnen
- Laube

Untergeschoss

- Technik
- Naturkeller
- Werkstatt



Grundriss Erdgeschoss



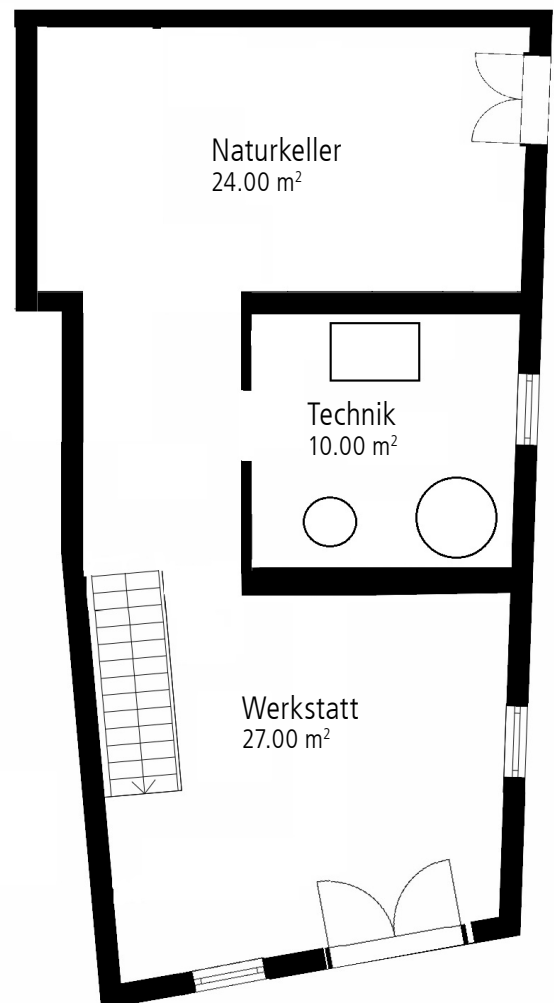
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Obergeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Untergeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Ansichten

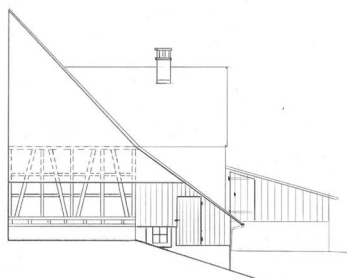
Ost-Ansicht



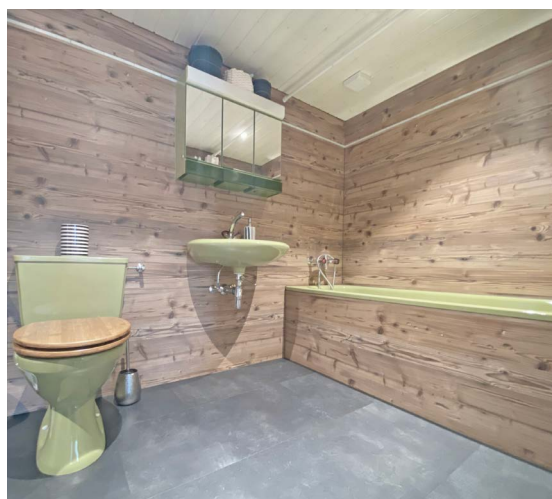
Süd-Ansicht



West-Ansicht



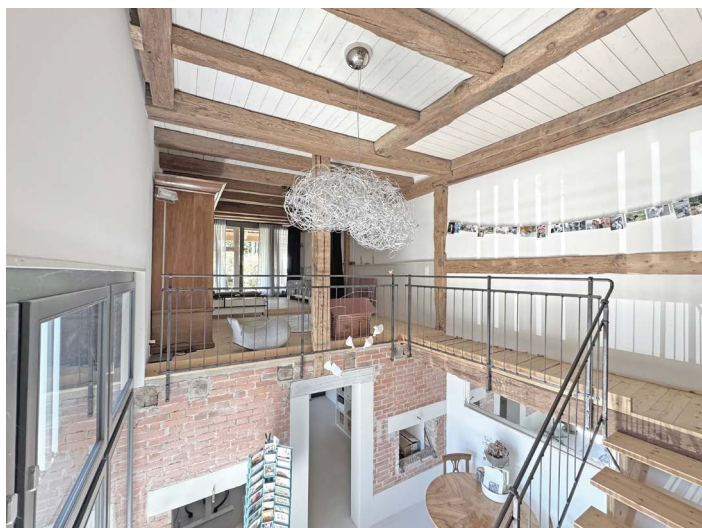
Impressionen



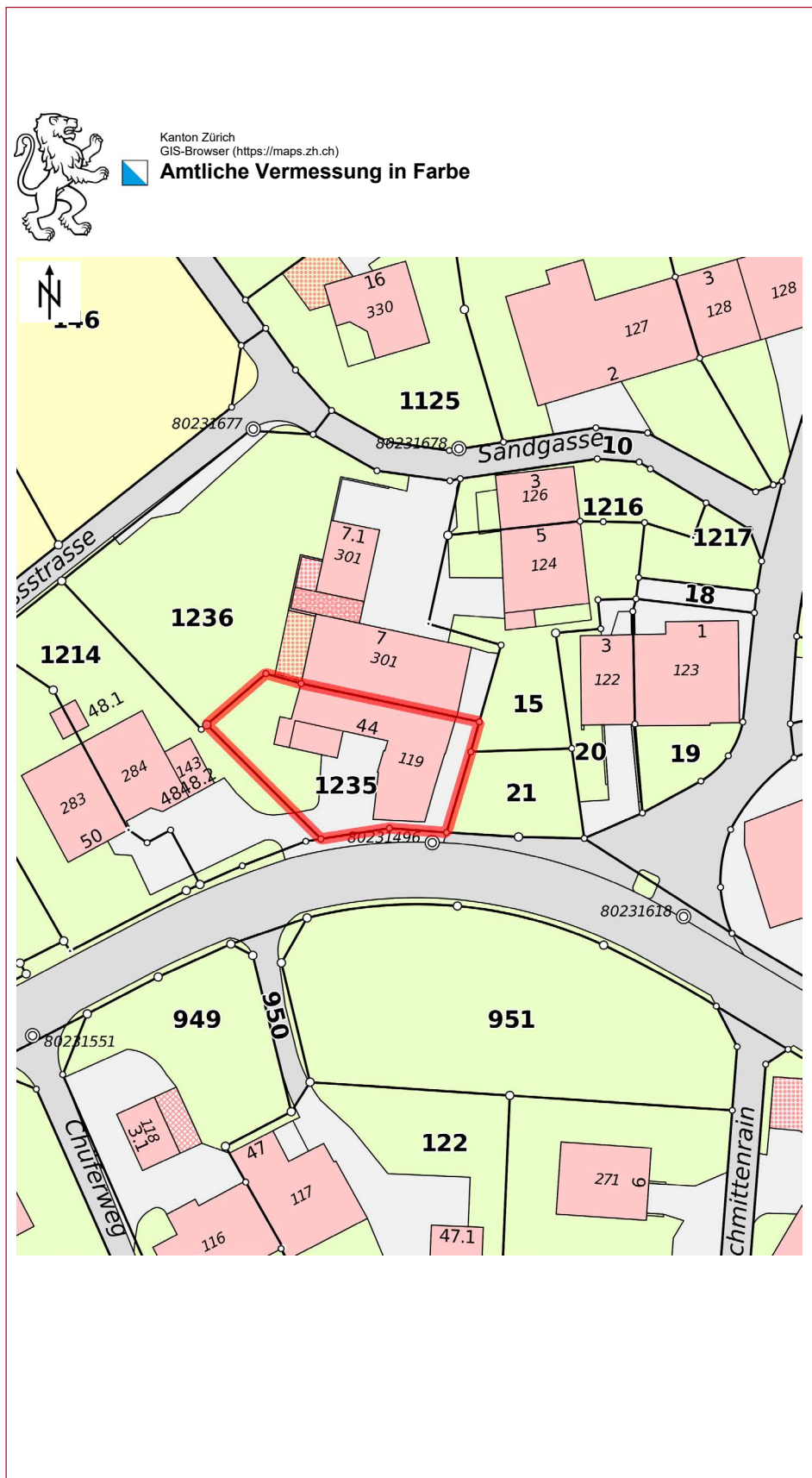
Impressionen



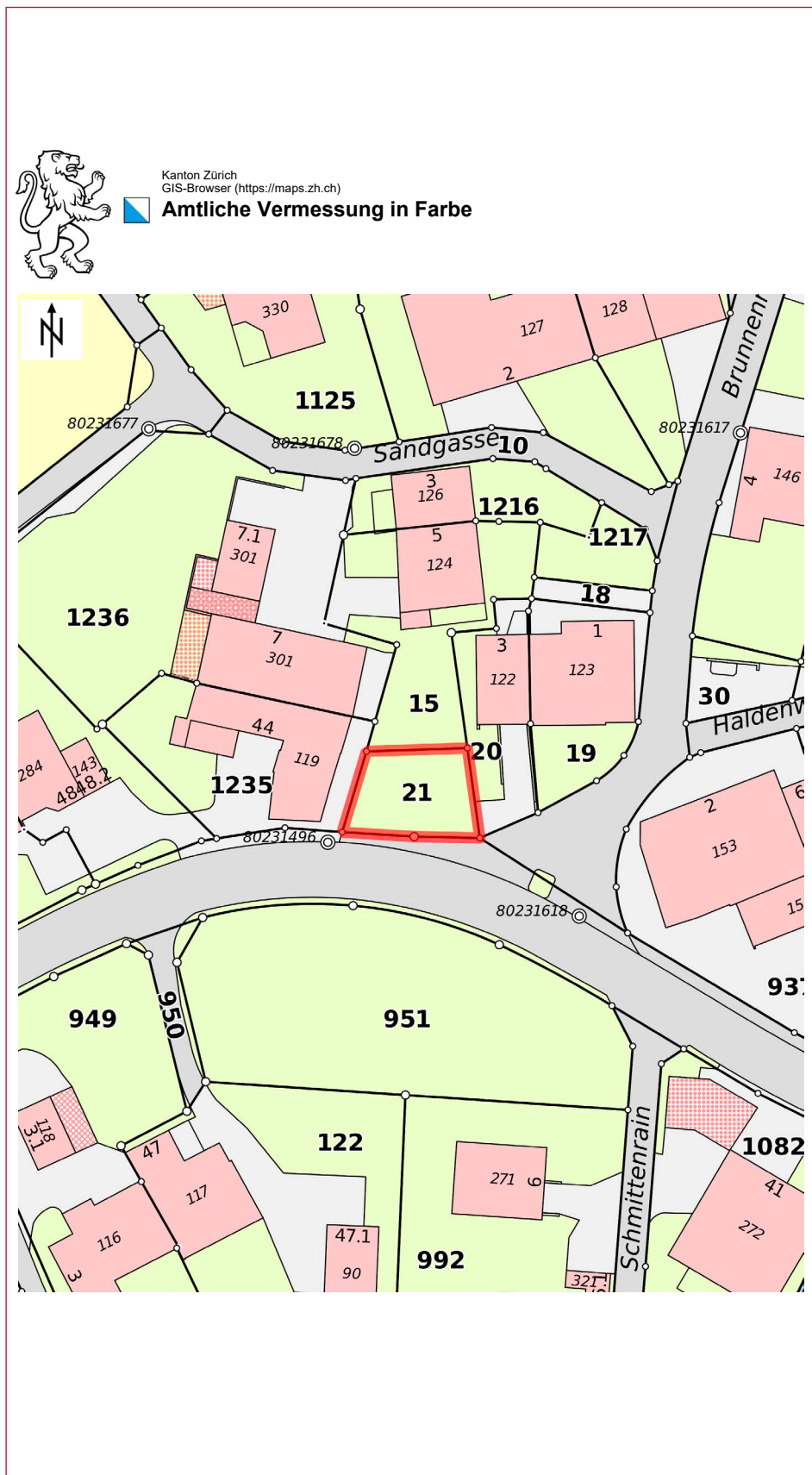
Impressionen



Lageplan Liegenschaft



Lageplan Garten



Grundbuchauszug Kataster 1235 (Liegenschaft)

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/4
Berg am Irchel	50265	CH267789067760	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Mutation
			Kataster 1235, Plan 19, Brunnenrain		08.12.2022	180
	3	92	Gesamtfläche			
	1	64	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 02300119, Dorfstrasse 44			
	1	64	Bodenbedeckung			
	1	23	Gebäude			
	1	05	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/4
Berg am Irchel	50265	CH267789067760	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50267, Kataster 1214, EGRID CH807706778988, Berg am Irchel Blatt 50268, Kataster 1213, EGRID CH89897770631, Berg am Irchel	18.06.2020	34	CH3381-0000-0003-31046		
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 50267, Kataster 1214, EGRID CH807706778988, Berg am Irchel	25.03.2021	21	CH3381-0000-0003-40450	2	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Wasser- und Abwasserleitungen, beschränkt übertragbar zugunsten Gemeinde Berg am Irchel, besondere Rechtsformen, CHE-114.855.988, Winkel 13, 8415 Berg am Irchel	08.12.2022	51, 47	CH3381-0000-0003-47962		

Grundbuchauszug Kataster 21 (Garten)

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Berg am Irchel	50264	CH127779890639	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Mutation
			Kataster 21, Plan 19, Brunnenrain			
	1	40	Gesamtfläche			
	1	40	Bodenbedeckung			
			Gartenanlage			

Gebäudeversicherung



GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 340'541
Gemeinde/Quartier Berg am Irchel
Grundstück-Nr. 023.1235

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

968'849

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Berg am Irchel	023-00119	Dorfstrasse 44 8415 Berg am Irchel 2033, Wohnhaus mit Schopf, Neuwert Erstellungsjahr: 1840 Schätzung vom 07.03.2023 Schätzgrund: Umbau	918	81'416	968'849

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.

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: ehemaliges Bauernhaus mit
ausgebautem Ökonomieteil
6 – 8 Zimmer (Gestaltungsfreiraum)

Adresse: Dorfstrasse 44
8415 Berg am Irchel

Kataster-Nr. Wohnhaus: 1235
Grundstück: 392 m²
Vers.Nr.: 023-00119
Baujahr: 1840
technisches Baujahr: 2024
Kubatur GV: 918 m³
GV-Neuwert CHF: 968'849

Kataster-Nr. Garten: 21
Grundstück: 140 m²

Raumaufteilung / Flächen

Erdgeschoss:

Eingang: 7.0 m²
Reduit
Abgang zum Keller: 7.0 m²
Küche: 14.00 m²
Essen: 19.0 m²
Bad: 6.40 m²
Bibliothek: 13.00 m²
Büro: 16.00 m²

Obergeschoss:

Lounge: 12.00 m²
Zimmer 1: 9.00 m²
Zimmer 2: 14.00 m²
Ankleide: 10.00 m²
WC: 1.50 m²
Wohnen: 28.00 m²

Untergeschoss:

Naturkeller: 24.00 m²
Technik: 10.00 m²
Werkstatt: 27.00 m²

Aussenflächen:

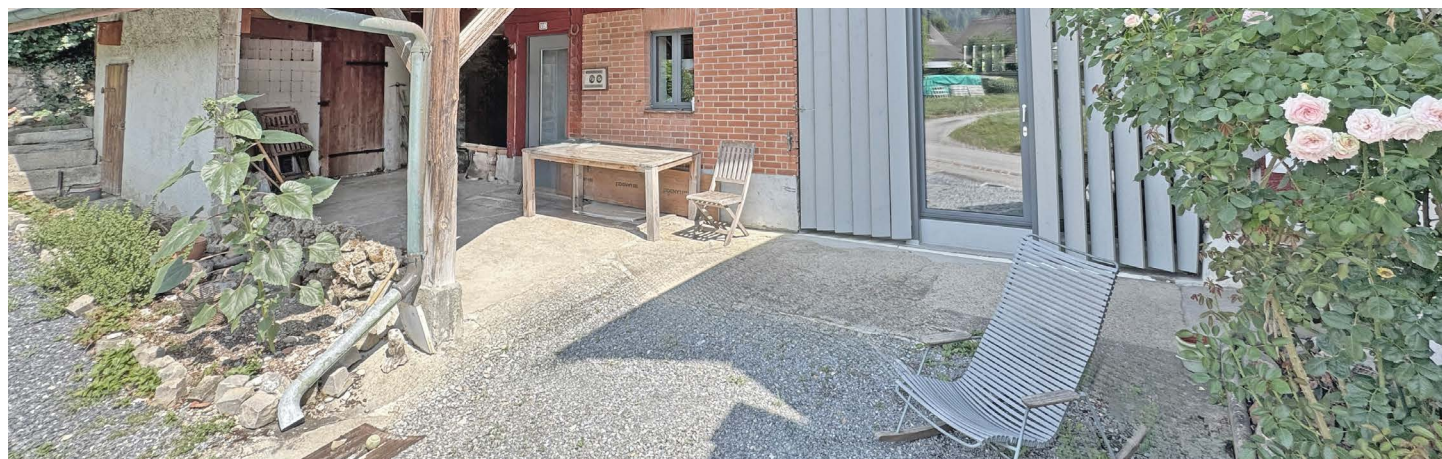
Abstellplatz 1: 1.70 m²
Abstellplatz 2: 1.20 m²
Sitzplatz: 20.00 m²
Laube:
3 Aussenparkplätze:

Total Wohnfläche: 156.90 m²

Nebenflächen: 83.90 m²

Total Nutzfläche: 240.80 m²

Verkaufspreis CHF: 1'050'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'050'000.00

Die Kaufzusage ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Die Kaufzusage sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Die Kaufzusage muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Objekt wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.