

zu verkaufen: landwirtschaftliches Anwesen mit Bauernhaus und Ökonomiegebäuden, mit viel Ausbau-Potential, an der Eichmühlestrasse 14 in 8471 Dägerlen

Wohnen auf dem Land

Dägerlen ist eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft an der Bezirksgrenze zwischen Winterthur und Andelfingen. Der Kirchweiler erstreckt sich entlang einer alten Erschliessungsstrasse, die sich durch den Ort schlängelt und dabei auf markante Weise die topografischen Gegebenheiten nutzt. Eine Durchfahrtsstrasse in Ost-West-Richtung teilt die Siedlung, während Feldwege in verschiedene Richtungen führen. Die Umgebung ist durch Obstbäume und Wiesen geprägt, wobei der östliche Bauungsrand besonders markant ist.

Ausgangslage

Das Vielweckbauernhaus auf der Parzelle 301 wurde im Kern 1843 erstellt und seit daher in

diversen Schritten saniert, um- und angebaut. Eine kleine 2-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss und das später zur 5-Zimmerwohnung ausgebaut Obergeschoss ist über den Haupteingang erschlossen. Das Haus hat eine wichtige ortsbauliche Stellung und Präsenz. Der westliche Teil des Grundstücks liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit Hochstammobstbäumen bestanden. Angrenzend steht nördlich das markante und geschützte Pfarrhaus, auf der südlich angrenzenden Parzelle ein Wohnhaus aus den 1980er Jahren.

Mögliche Aus-, Um- und Neubauten

Mit einer Vorstudie wurden die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung der Liegenschaft erörtert. Die bestehenden Wohnungen im Bau-

ernhaus sanieren - im Stallteil eine zusätzliche Wohneinheit einbauen - Garagen realisieren und in den Ökonomieanteilen neue Wohneinheiten entstehen lassen.

Dies ein realisierbares Konzept, welches das Dorfbild aufwertet und eine nachhaltige, lebenswerte Umgebung und Wohnraum schaffen würde.

Dürfen wir Ihnen bei einer Besichtigung das Potential dieses Objektes aufzeigen und Visionen und Ideen entstehen lassen?

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, damit wir einen Termin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienerwerber mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Dägerlen ZH

Es lohnt sich, in Dägerlen zu leben!

Dägerlen ist eine Landgemeinde mit rund 1'100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Seine geografische Lage kann als «Tor» zum Zürcher Weinland beschrieben werden, gleichzeitig ist Dägerlen aber nur 8 Kilometer von der Stadt Winterthur entfernt. Ebenso liegt der Flughafen Zürich Kloten nahe, 29 km sind es bis zum Tor in die Welt.

Dägerlen ist nicht einfach «ein» Dorf, sondern besteht aus den fünf Dörfern Bänk, Berg, Dägerlen, Oberwil und Rutschwil. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort für all jene, die gerne auf dem Land leben, aber dennoch die Nähe und gute Anbindung zur Stadt schätzen. Dägerlen ist eingebettet in eine schöne und hügelige, landwirtschaftlich geprägte Landschaft und ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Stadt- und Landbevölkerung.

Machen Sie am besten baldmöglichst einen Ausflug nach Dägerlen. Sie werden erstaunt sein über die Vielfalt unserer Gemeinde.

Geschichte

Dägerlen, Rutschwil, Berg und Bänk sind Teil des Enneramtes der Landvogtei Kyburg, während Oberwil zum Unteramt der Landvogtei Andelfingen gehört. Bis im Jahre 1798 die Franzosen einmarschieren, mit Plünderungen und Requisitionen Schäden in der Höhe von 18'119 Franken verursachen, aber auch bleibende Neuerungen einführen. Zum Beispiel die erstmalige Zusammenführung der fünf Ortschaften

in eine Gemeinde, die dem Distrikt Andelfingen zugeteilt wird. Im Zuge der Helvetik wechselt die Gemeinde Dägerlen 1803 zum Bezirk Winterthur, 1814 zurück zu Andelfingen und 1831 endgültig wieder zu Winterthur.

Staatsbauinspektor Johann Jakob Müller projektiert 1868 in unmittelbarer Nähe der Kirche ein Pfarrhaus. Der Sichtbacksteinbau mit dem charakteristischen Treppengiebel erinnert an ein spätgotisches Landschlösschen und bildet heute zusammen mit der Kirche die unverwechselbare Silhouette von Dägerlen.

Bildung

An der Primarschule Dägerlen, welche sich in Rutschwil befindet, werden die Kinder aus allen Dorfteilen vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Die Sekundarschule befindet sich in Seuzach.

Freizeit

Die sanfte Hügellandschaft, die wenig befahrenen Landstrassen und die Wälder mit ihren idyllischen Weihern machen das Gemeindegebiet von Dägerlen zum idealen Trainingsgelände für Velofahrer, In-Line-Skater, Jogger oder Walker, und alle anderen, die sich gerne in einer intakten Landschaft bewegen. In Dägerlen sind rund ein Dutzend Vereine aktiv! In der Gemeinde werden diverse Kulturveranstaltungen organisiert. Es gibt somit viele Möglichkeiten, wie sie das Dorfleben aktiv mitgestalten und neue Freunde gewinnen können.

Quelle: www.daegerlen.ch

Entfernungen:

Einkaufen (Volg Rutschwil):	1.0 km
Einkaufen (Seuzach):	5.5 km
Gemeindeverwaltung:	850 m

Kindergarten Berg:	1.0 km
Primarschule Rutschwil:	950 m
Oberstufenschule Seuzach:	4.0 km

Schwimmbad Hettlingen:	1.5 km
Schwimmbad Seuzach:	4.1 km

Anschlüsse:

Autobahn-Anschluss Ohringen:	7.0 km
------------------------------	--------

Bahnhof Henggart (S12, S24, S33):	3.5 km
-----------------------------------	--------

Fahrzeit mit der Bahn nach:	
Schaffhausen:	33 min
Winterthur HB:	17 min
Flughafen:	31 min
Zürich HB:	37 min

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	106 %
Ref. Kirche:	14 %
Röm. Kath. Kirche:	12 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Kataster-Nr. 301 (ohne landw. Fläche)
- Baujahr 1843
- Grundstückfläche 1723 m²

Bauweise Bauernhaus

- massive Bauweise
- Satteldach, Ziegeleindeckung
- teilweise unterkellert, Naturkeller
- Heizung: Luft-/Wärmepumpe

Wohnung Erdgeschoss

- 2 Zimmer
- Küche/Essen
- Bad/WC

Wohnung Obergeschoss

- 5 Zimmer
- Küche/Essen
- Bad/WC
- Dusche/WC

Dachgeschoss

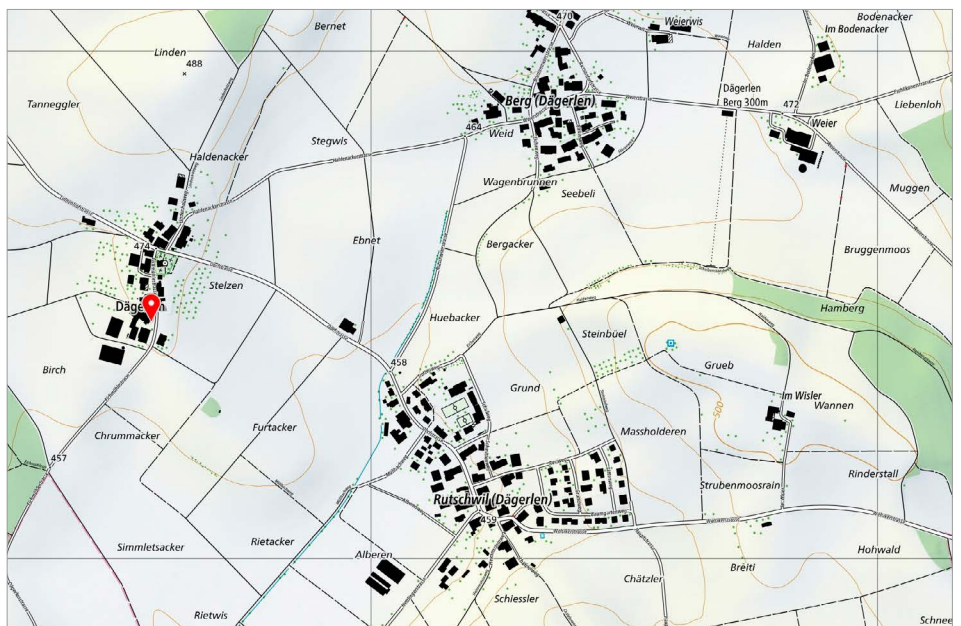
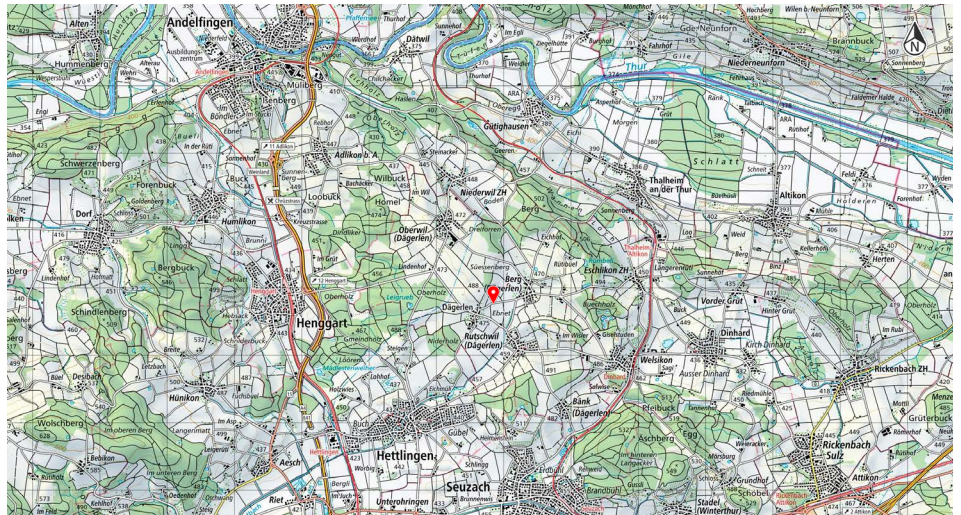
- Estrich
- Rauchkammer

Ökonomiegebäude

- ehem. Stall, Heustock
- div. Lager
- div. Garage
- div. Unterstände

Besonderes

- Die Mutation/Abparzellierung des Grundstückes ist noch ausstehend.
- Die angrenzenden Flächen (Wiesland und Bauland) können zugemietet werden.



Bemerkungen

Auf Ausbau- und Materialisierungsdetails des bestehenden Gebäudes wird in dieser Dokumentation verzichtet, da eine vollumfängliche Renovation der bestehenden Wohneinheiten im Bauernhaus ansteht.

Bauernhaus mit Scheune – früher und heute...

Schutzfaktoren

Dägerlen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung als Ort von regionaler Bedeutung eingetragen. Die Struktur des Strassenweilers soll in ihrer vielfältigen Eigenart erhalten bleiben. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Kirche und dem Pfarrhaus als dominante Einzelelemente. Die umliegende Umgebung, geprägt von Wiesen, Äckern und Obstbaumanlagen, ist als kommunale Freihaltezone ausgewiesen.

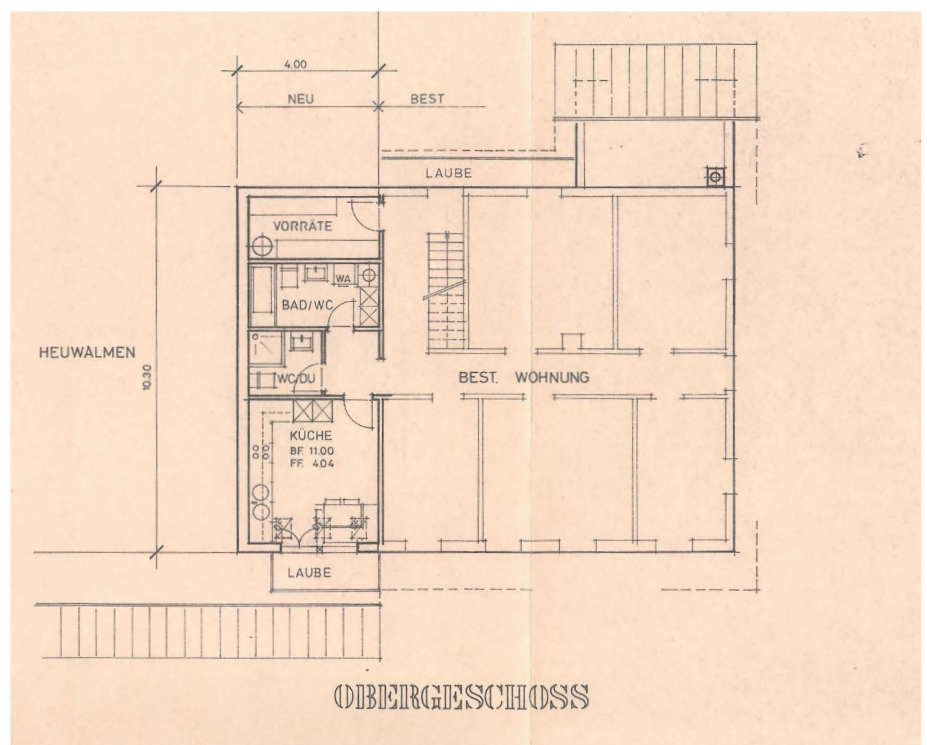
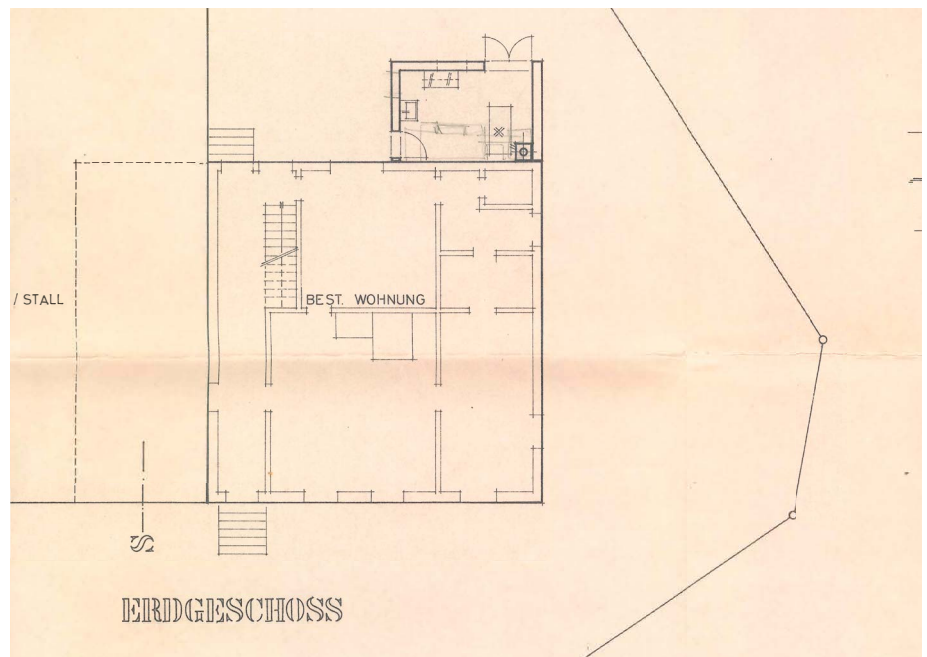
Die Liegenschaft ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Gemeinde Dägerlen unter der Inventarnummer 02 aufgeführt. Schutzziele werden keine genannt, aber von Bedeutung sind die Einstufungshinweise: Es wird eine kultur- und wirtschaftsgeschichtlich eine «gewisse Bedeutung» und sozialgeschichtlich keine Bedeutung vermutet; zudem wird eine «besondere Bedeutung» für das Ortsbild vermutet.

Die Liegenschaft ist nicht als überkommunes Schutzobjekt verzeichnet. Sie ist im Hinweisinventar mit der Inv. Nr. VIII/ 302 aufgeführt als «Bauernhaus 1843».

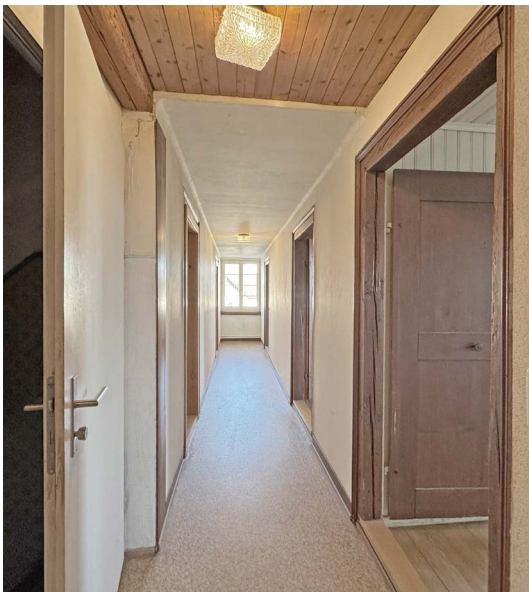
Ein Entwurf für den Schutzvertrag liegt vor. Ziel ist, dass die finale Version mit der neuen Eigentümerschaft abgesprochen werden kann.



Grundrisse bestehende Wohnungen



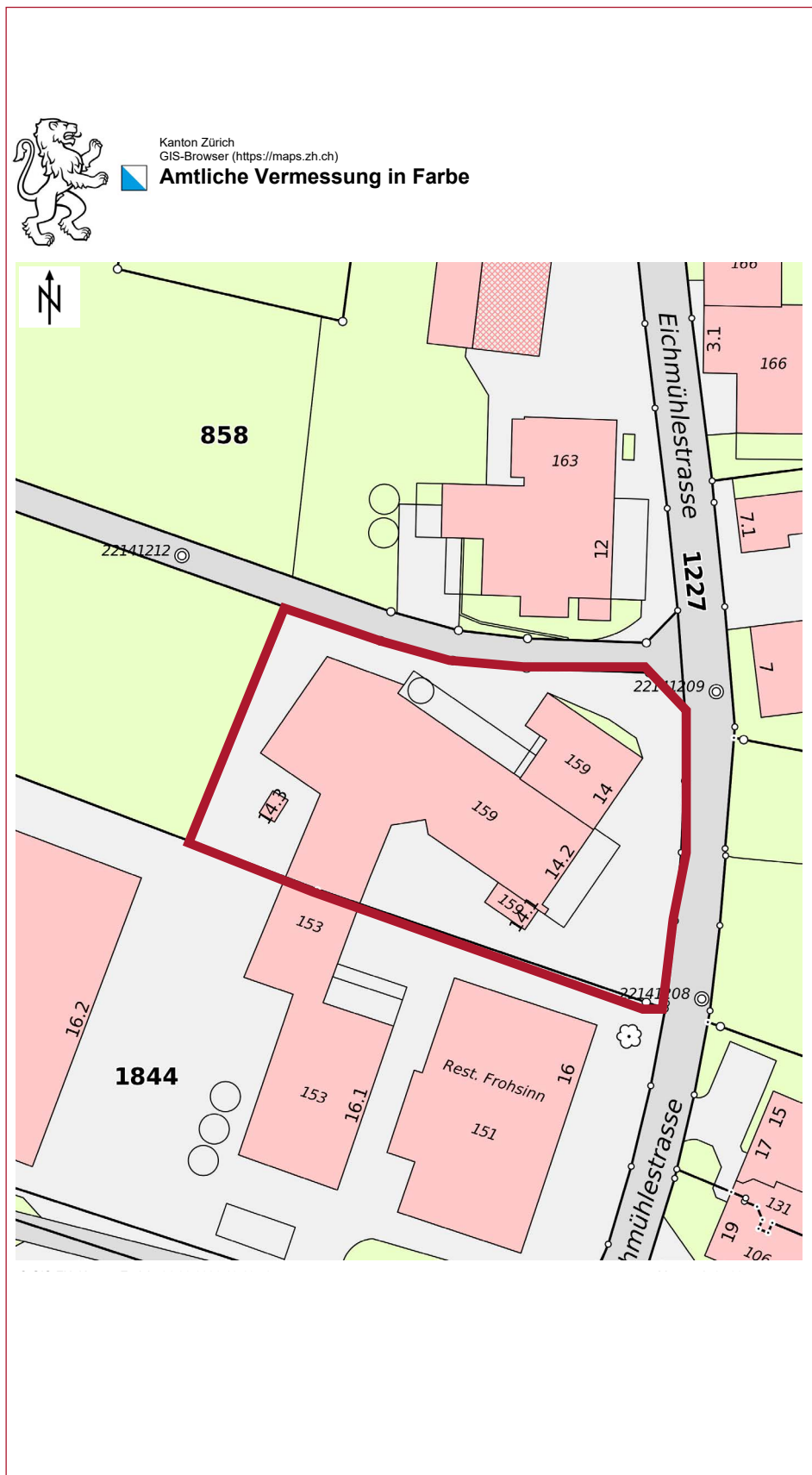
Impressionen bestehende Wohnungen



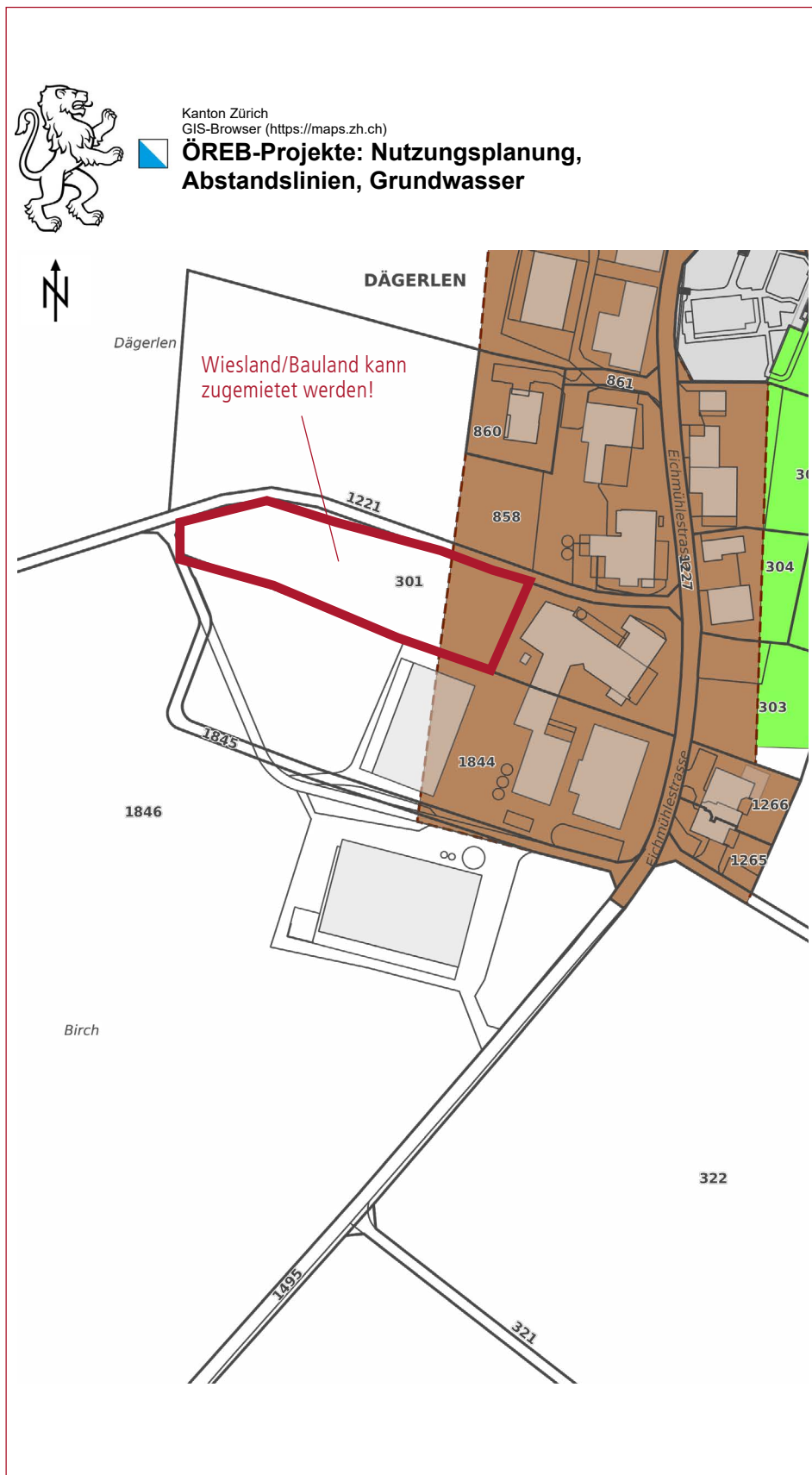
Impressionen bestehende Wohnungen



Lageplan



ÖREB-Kataster



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Dägerlen	50538	CH827778026908	

Grundstücksbeschreibung					Änderung		
Fläche	Beschreibung				Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2					
	44	86	Kataster 301, Plan 31, Dägerlen				
	5	68	Gesamtfläche				
		6	Gebäude				
		16	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 21400159, Teil				
		20	Nebengebäude, Nr. n.v.				
	1	20	Gebäude Landwirtschaft, Nr. 21400159				
			Gebäude Wohnen, Nr. 21400159, Eichmühlestrasse 14				
	7	10	Bodenbedeckung				
	10	00	Gebäude				
	27	63	befestigte Fläche				
		13	Acker, Wiese, Weide				
			Gartenanlage				

Nach der Mutation der Parzelle ist die Grundstückfläche des Wohnhauses/Ökonomiegebäude 1723 m²

Eigentum					Datum	Beleg	Bemerkungen
Ziffer	Bezeichnung						

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Dägerlen	50538	CH827778026908	

Anmerkungen					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Stichwort								
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Flurgenossenschaft Dägerlen							CH1852-0000-0002-60149	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung gemäss § 132 LG							CH1852-0000-0002-60250	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Vereinbarung gemäss § 270 Abs. 3 PGB betreffend Näherbaurecht zulasten Blatt 50504, Kataster 300, EGRID CH816978027706, Dägerlen					20.12.1999	52	CH1852-0000-0002-44858	

Vormerkungen					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Stichwort								
keine								

Dienstbarkeiten					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Stichwort							
	keine							

Grundlasten					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht / Last	Stichwort							
	keine							

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Dägerlen	50538	CH827778026908	

Grundpfandrechte								
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine								

Bemerkungen								
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Betrifft EREID	
	keine							

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 197'439
Gemeinde/Quartier Dägerlen
Grundstück-Nr. 214.301

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

2'263'903

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dägerlen	214-00159	Eichmühlestrasse 14 8471 Dägerlen 3132, Wohnhaus mit Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1840 Schätzung vom 03.10.2016 Schätzgrund: Revision	4'685	190'244	2'263'903

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Mehrzweckbauernhaus
Ökonomiegebäude

Adresse: Eichmühlestrasse 14
8471 Dägerlen

Kataster-Nr.: 301
Grundstück: 1'723 m²

Vers.-Nr.: 214-00159
Baujahr: 1840

Kubatur Wohnhaus: 1'055 m³
Kubatur Schneune: 3'630 m³

GV-Neuwert CHF: 2'263'903.00

Raumaufteilung

Erdgeschoss
2-Zimmerwohnung

Obergeschoss
5-Zimmerwohnung

Dachgeschoss
Estrich, Raumkammer

Keller
Naturkeller

Ökonomie
Stall
Scheune



Verkaufspreis CHF

2'170'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 2'170'000.00

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

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

Das Kaufangebot 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 50'000.00 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. Die Liegenschaft 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.