

## 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«UNVERBAUBARER BLICK INS GRÜNE»

HINDERGARTENSTRASSE 146, 8447 DACHSEN



# «UNVERBAUBARER BLICK INS GRÜNE»

## Herzlich willkommen an der Hindergartenstr. 146 in Dachsen

Dachsen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich.

Dachsen liegt im Nordwesten des zürcherischen Weinlandes, im «Ausseramt», zwischen den Molasse-Höhen des Cholfirst und dem Lauf des Rheins in unmittelbarer Nähe des Rheinfalls auf 395 m ü.M.

Von der 242 Hektaren umfassenden Gemeindefläche sind 123 Hektaren Wies- und Ackerland, 56 Hektaren Wohnzone und je 8 Hektaren Reben und Gewerbe- und Industriezone. Der Rest ist von Wald bedeckt.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren auf Grund der hohen Wohnqualität und der guten Anbindung an die Zentren Schaffhausen und Winterthur einen Boom erlebt.

Dachsen ist mit den Dorfteilen Sonnenberg im Südosten und in den vergangenen zehn Jahren mit dem Gebiet Hindergarten im Nordwesten sowie der Überbauung Rheinfallstrasse im Norden weit über den alten Dorfkern hinausgewachsen. Ein reges politisches, wirtschaftliches und kulturelles Leben zeichnet das Dorf aus.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Eckdaten	
Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung
Adresse	Hindergartenstrasse 146 8447 Dachsen
Baujahr	1997
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 6
Kataster-Nr.	1718
Zone	Wohnzone 1.8
Kubatur total	7'172 m <sup>3</sup>
Grundstück	1'704 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	113.1 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 15.5 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 15.0 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Wertquote	Wohnhaus 102/1'000 Tiefgarage 1/14
Erneuerungsfonds	Wohnung per 31.12.2023 CHF 154'962.39 Anteil Eigentümer CHF 15'806.15  Tiefgarage per 31.12.2023 CHF 20'194.35 Anteil Eigentümer CHF 1'442.45
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre inkl. EF ca. CHF 7'700.— /Jahr

## Severine Hangartner

Immobilienverkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
severine.hangartner@hev-winterthur.ch

# Beschreibung

## Unverbaubarer Blick ins Grüne

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich ruhig gelegen zwischen dem Cholfirst und dem Lauf des Rheins in der Gemeinde Dachsen. Eingebettet in die Wiesen, Felder und Rebberge bietet die Umgebung alles, was ein Naturfreund sich wünschen kann: Eine artenreiche, vielgestaltige Flora und Fauna findet rund ums Dorf und auch in manchem der gepflegten Gärten Heimat und Schutz. Die verzweigten Wald- und Wiesenwege sind perfekt für Jogger, Wanderer und Fahrradfahrer und im Sommer sorgt der 300 m entfernte Rhein (Badi Dachsen) für angenehme Abkühlung.

Für den kleinen Einkauf eignet sich der Volg im Dorf, während die grossen Einkäufe entweder im Coop Megastore in Feuerthalen (ca. 11 min mit dem Auto), im Stadtkern von Schaffhausen oder im Herblinger Markt in Herblingen-Schaffhausen (jeweils ca. 14 min mit dem Auto) erledigt werden können. Der Bahnhof Dachsen ist in 2 Fahrminuten mit dem Fahrrad erreichbar. Von hier aus profitieren Sie von guten Anbindungen nach Schaffhausen und Winterthur. Die Autobahnauffahrten «Uhwiesen» und «Benken» können in ca. 5 Fahrminuten erreicht werden und garantieren Ihnen gute Anschlüsse nach Schaffhausen, Winterthur, Zürich und den Flughafen Kloten. Der Kindergarten sowie die Primarschule liegen im Dorf, während sich die Oberstufe im benachbarten Uhwiesen (ca. 16 min mit dem Fahrrad) befindet.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über 113.1 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Kellerabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Hinter der Wohnungstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit integrierter Garderobe. Diese bietet reichlich Platz für Ihre Alltagskleidung und Schuhe. Nach dem Entrée folgt das 10.51 m<sup>2</sup> grosse Esszimmer mit Blick aufs Quartier. Die Küche ist offen gegen das Esszimmer hin und bietet zusätzlich ein Barelement. Die Küche verfügt über einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie ein Spülbecken. Auf den Essbereich folgt das grosszügige Wohnzimmer mit 27.04 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich eines der Highlights der Wohnung, der Schwedenofen. Dieser trägt nicht nur zum Raumambiente bei, sondern sorgt auch für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Vom Wohnzimmer haben Sie zudem einen direkten Zugang zum 15 m<sup>2</sup> grossen Balkon mit Knickarm-Markise. Dieser bietet zudem einen unverbaubaren Weitblick ins Grüne. Nach dem Wohnzimmer folgt die erste Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC. Gegenüber liegt das 14.65 m<sup>2</sup> grosse Zimmer mit Blick ins Quartier. Gleich nebenan befindet sich die zweite Nasszelle mit Duschbadewanne, Doppellavabo und WC. Als letztes folgen zwei Zimmer mit jeweils 12 m<sup>2</sup> und Blick ins Grüne. Sämtliche Zimmer verfügen über grosse Fenster, wodurch die Wohnung hell und freundlich wirkt.



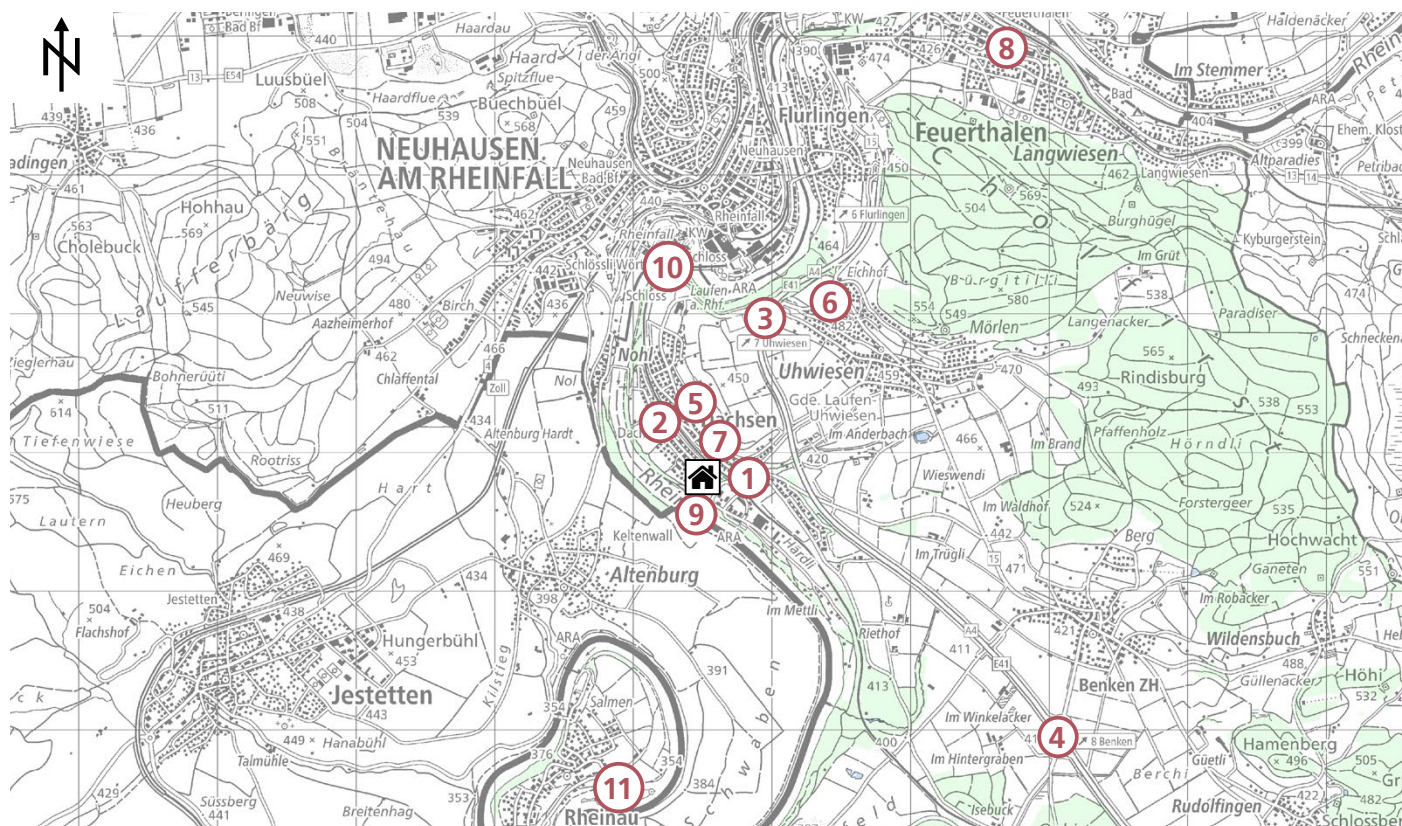


Im Untergeschoss verfügen Sie über einen 15.15 m<sup>2</sup> grossen Kellerraum, welcher für zusätzlichen Stauraum sorgt. Zudem befinden sich hier die gemeinschaftlich genutzte Waschküche, die drei Trocknungsräume sowie der Veloraum. Dieser wird durch einen direkten Zugang nach draussen mit Treppe ergänzt, wodurch das Fahrrad leicht in die Kellerräumlichkeiten gebracht werden kann. Zuletzt folgt der direkte Zugang in die Tiefgarage, wo Sie über einen Tiefgaragenparkplatz verfügen.

Die Liegenschaft ist altersgerecht und barrierefrei. Sie eignet sich ebenso gut als Alterswohnung wie als Wohnung für eine junge Familie.



# Standort Dachsen



- |     |   |        |
|-----|---|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Dachsen, Lindenstrasse» Linie 634       | 400 m  |
| 2.  | Bahnhof Dachsen S12/S33/SN3, Bäckerei «Brot vom Held»   | 700 m  |
| 3.  | Autobahnzufahrt «Uhwiesen»                              | 2.4 km |
| 4.  | Autobahnzufahrt «Benken»                                | 4.1 km |
| 5.  | Kindergarten, Primarschule Dachsen                      | 850 m  |
| 6.  | Sekundarschule «Kreis Uhwiesen»                         | 2.5 km |
| 7.  | Volg Dachsen mit integrierter Postagentur               | 700 m  |
| 8.  | Coop Supermarkt, Baumarkt Jumbo Feuerthalen             | 6.6 km |
| 9.  | Schwimmbad Dachsen, Fährterminal                        | 300 m  |
| 10. | Sehenswürdigkeit Rheinfall, Restaurant «Schloss Laufen» | 1.9 km |
| 11. | Sehenswürdigkeit «Klosterinsel Rheinau»                 | 6.9 km |



# Impressionen

## Gebäudezugang

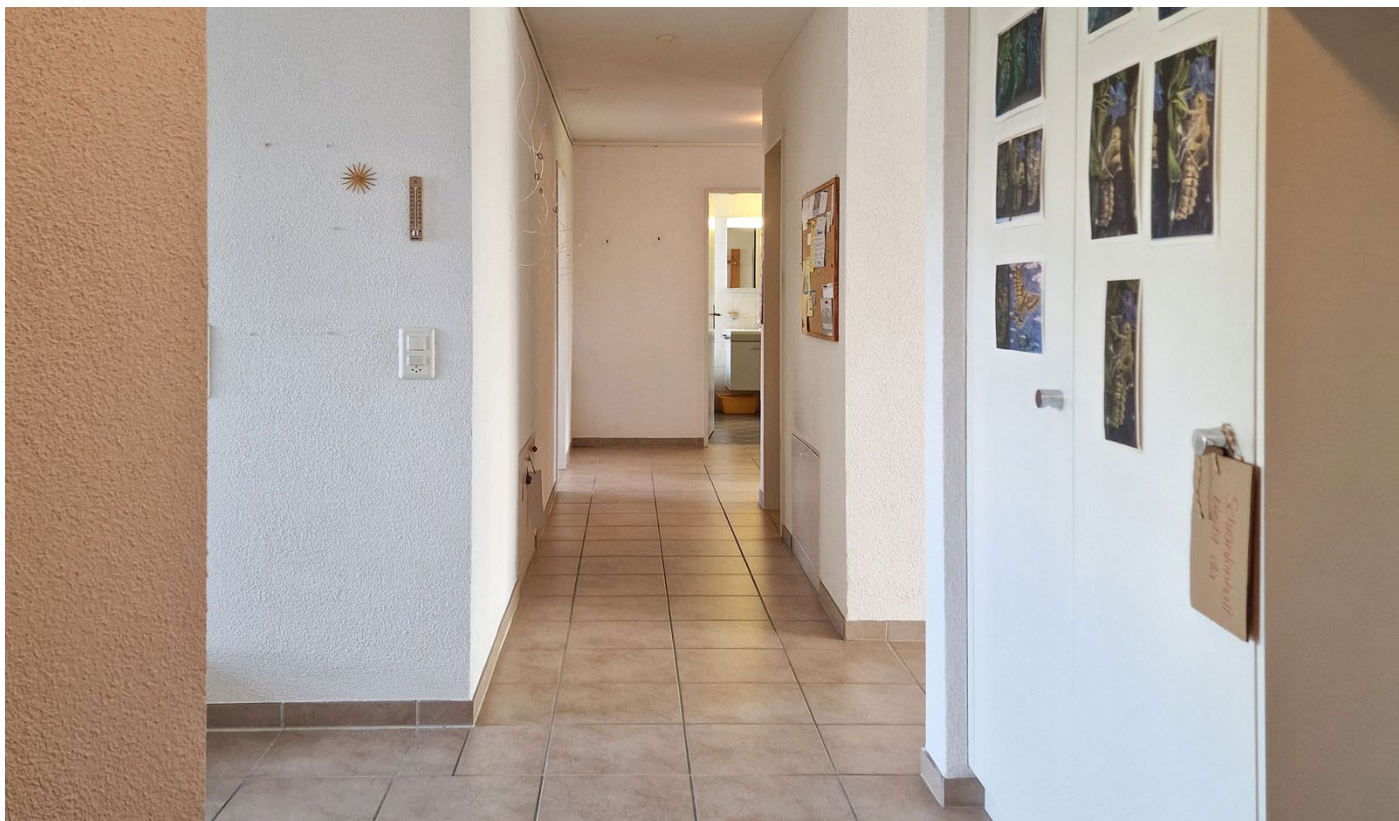


## Lift und Wohnungseingang





# Entrée





# Essbereich





# Küche





# Wohnzimmer





# Balkon





## Gang



## Bad 1



## Vorplatz



## Bad 2





## Zimmer 1



## Zimmer 2





## Zimmer 3





## Keller



## gemeinschaftliche Waschküche





## gemeinschaftlicher Trocknungsraum

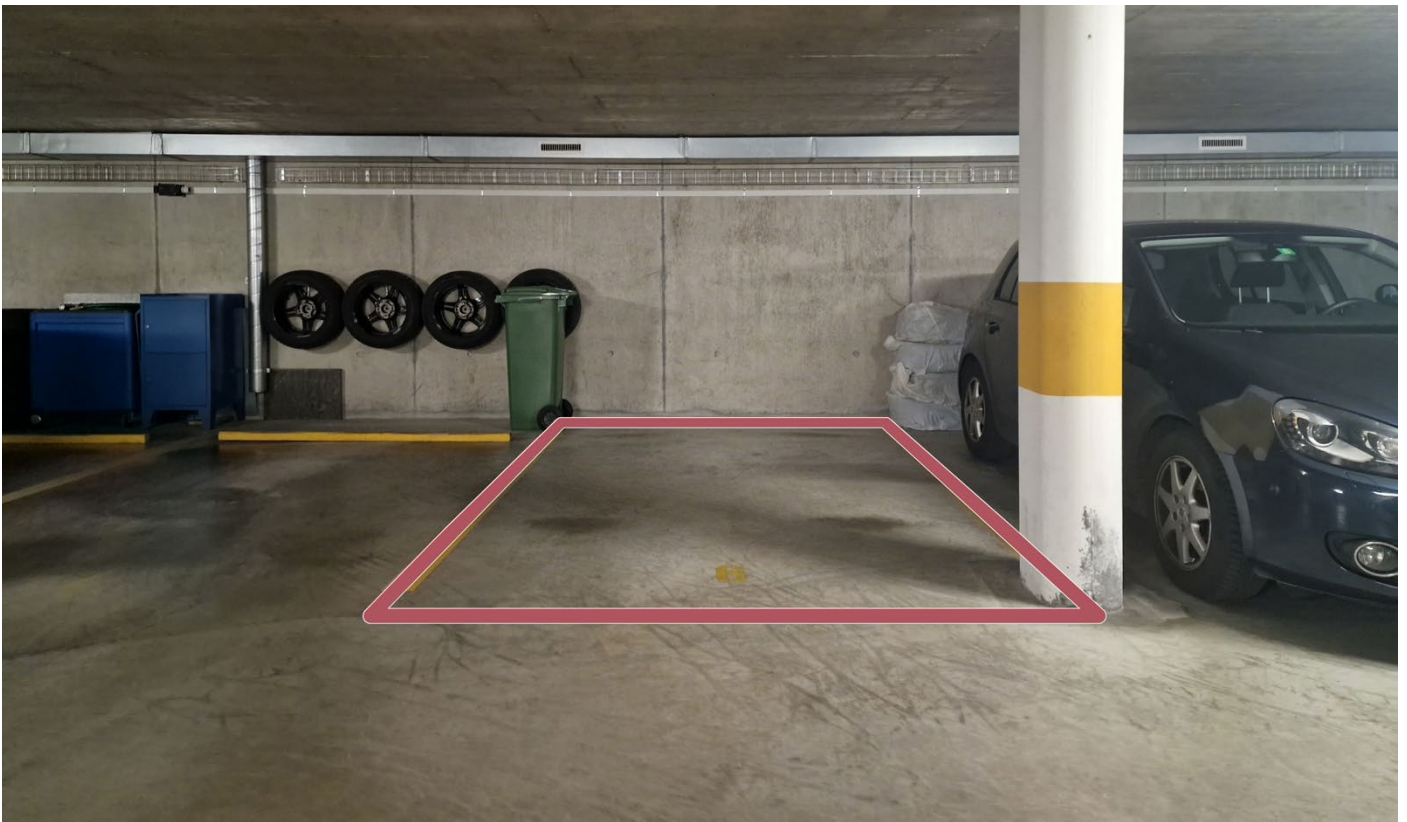


## Veloabstellplatz





## Tiefgaragenparkplatz Nr. 6



## Besucherparkplätze





# Umgebung









# Grundrisse

1. OBERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

HINDERGARTENSTR. 146

Hauptnutzfläche

113.10 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

15.00 m<sup>2</sup>

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# UNTERGESCHOSS

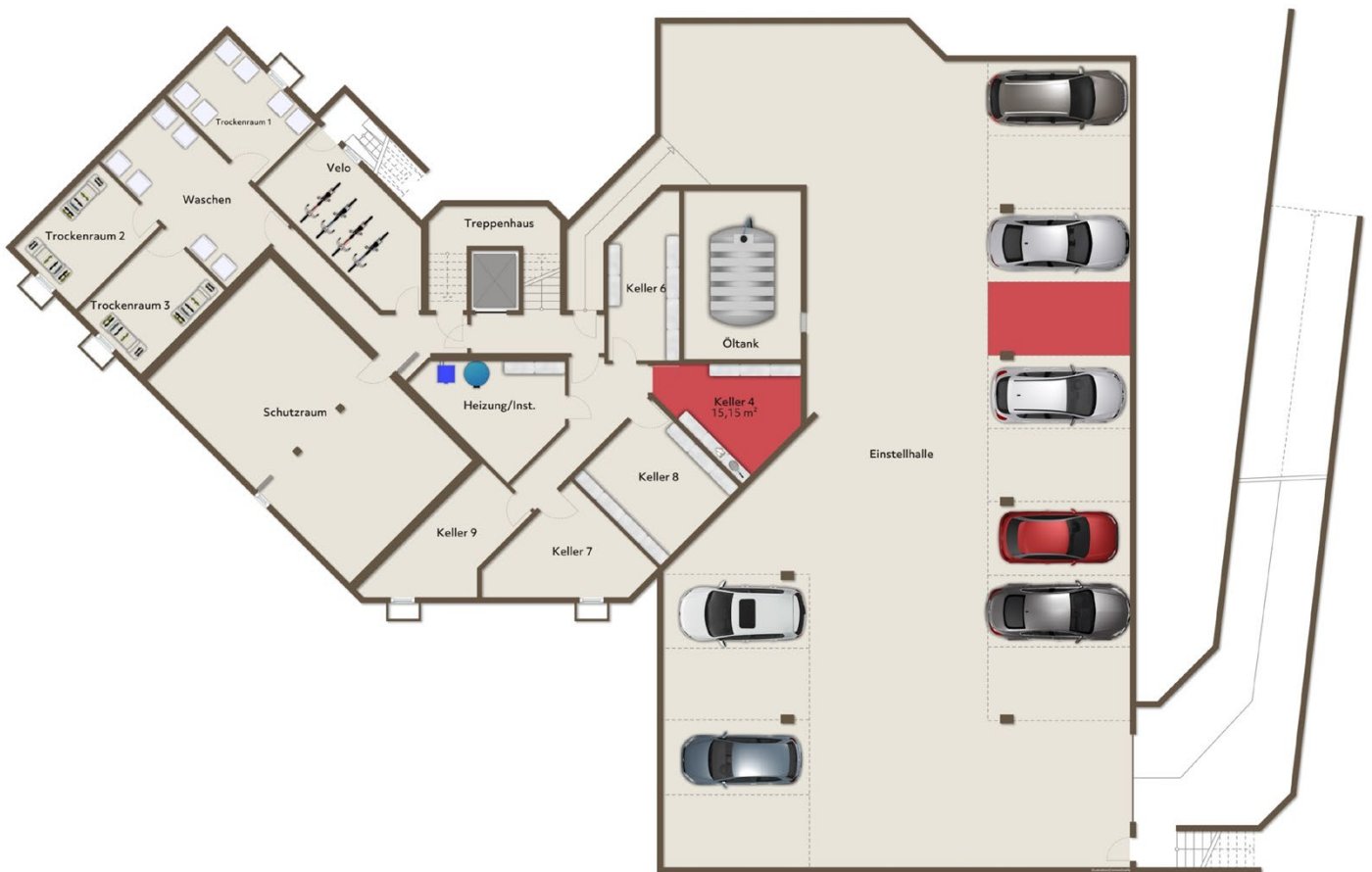
## 4.5 ZIMMER-WHG

### HINDERGARTENSTR. 146

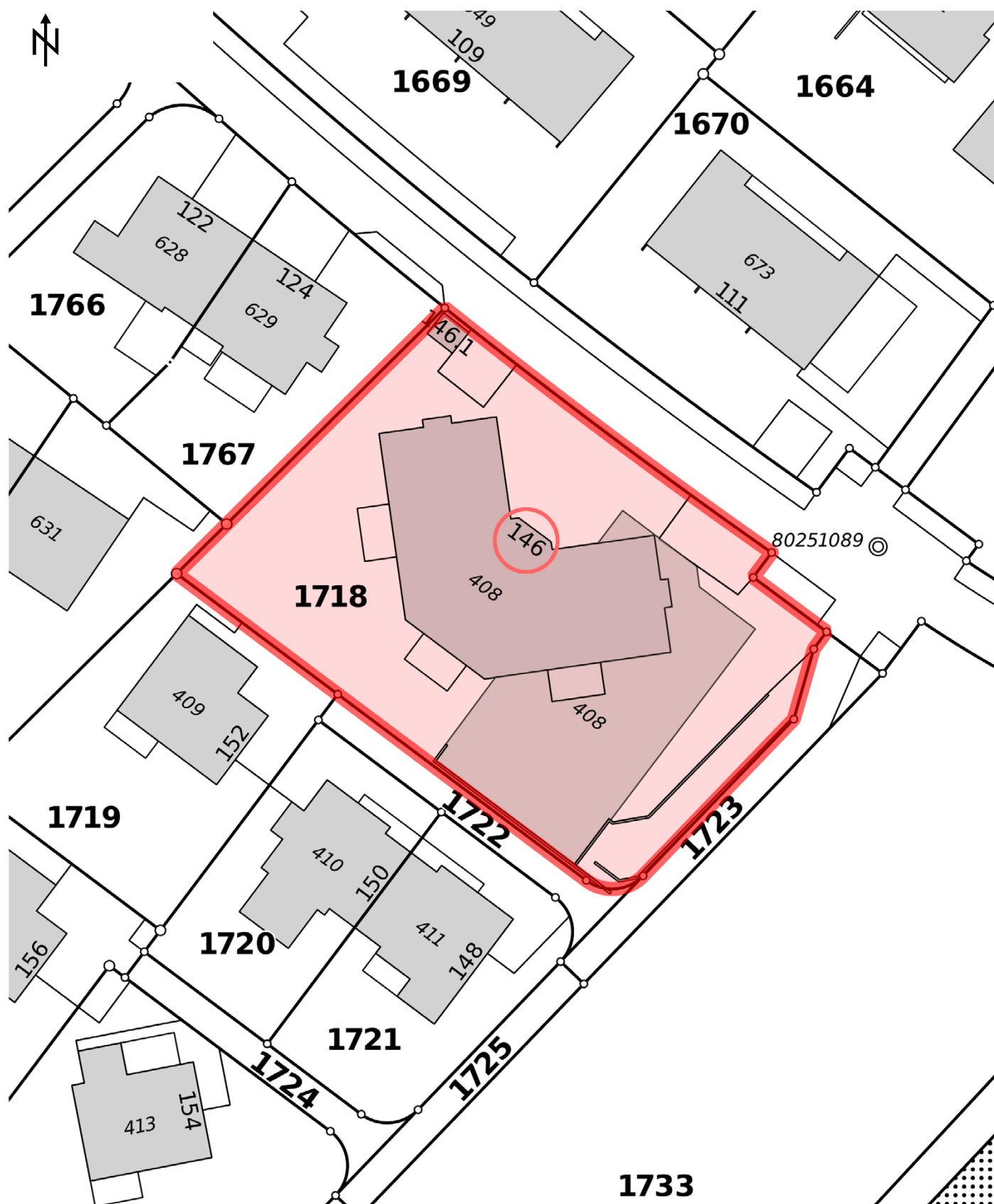
Nebennutzfläche

15.15 m<sup>2</sup>

#### Untergeschoss



# Katasterplan





**Policen-Nr.** 108'950  
**Gemeinde/Quartier** Dachsen  
**Grundstück-Nr.** 025.1718

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**5'781'612**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dachsen	025-00408	Hindergartenstrasse 146 8447 Dachsen 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1997 Schätzung vom 12.06.2012 Schätzgrund: Revision	7'172	485'850	5'781'612

### 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.



# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach (Warmdach in Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung
Wände	<u>Fassade</u> (2021 saniert) Einsteinmauerwerk in 15 cm Backstein mit 10 cm Aussenisolation und eingefärbtem Mineralputz  <u>Decken</u> Eisenbeton, min. 20 cm stark. Darüber schwimmender Zementunterlagsboden bis 15 cm stark, mit Trittschallisolation sowie zusätzliche Wärmeisolation über dem Untergeschoss  <u>Zwischenwände</u> Wohnungstrennwände sowie gegen Treppenhaus 2-schalige Konstruktion aus 12 cm Backstein, 3 cm Steinwollisolation und 15 cm Backstein  <u>Kelleraussenwände</u> Armierter Eisenbeton mit Dichtungsschutz und Copearl-Sickerplatten
Heizung	Ölheizung 2018 Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden bei Fenstern Knickarm-Markise bei Balkon



Sanitäranlagen	Bad 1: Dusche, Lavabo, WC Bad 2: Badewanne, Doppellavabo, WC
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 6
Sonstiges	Lift im Treppenhaus
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis      CHF 695'000.—**

**Anmerkung**

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**





# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 695'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

# Notizen



EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## Severine Hangartner

Immobilienverkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
[severine.hangartner@hev-winterthur.ch](mailto:severine.hangartner@hev-winterthur.ch)

«UNVERBAUBARER BLICK INS GRÜNE»

HINDERGARTENSTRASSE 146, 8447 DACHSEN

