

---

# Verkaufsdokumentation

---

## **Moderne 4 ½ Zimmerwohnung mit Gartensitzplatz und Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz inkl. Nische für Roller**

**Verkaufsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoss mit Kellerabteil Nr. 3 & Tiefgaragenparkplatz Nr. 21 im UG

**Liegenschaft:** Altweg 25, 8450 Andelfingen

**Kontaktperson:** Roman Weber

[romanweber1@icloud.com](mailto:romanweber1@icloud.com)

---

### **Angaben zum Objekt**

**Stockwerk:** Erdgeschoss

**Anzahl Zimmer:** 4 ½

**Wohnfläche:** BGF 134m<sup>2</sup>

**Raumhöhe:** 2.2 m

**Baujahr:** 2011

**Verfügbar ab:** 01.09.2024

**Tiefgarage:** 1x Tiefgaragenparkplatz inkl. Nische für Roller

**Kellerabteil:** 1x Kellerabteil abschliessbar 16 m<sup>2</sup>

**Bauzustand:** Neuwertig, es besteht kein Renovationsbedarf. Die Wohnung wird vor Übergabe komplett gestrichen und der Parkettböden neu geölt.

**Garten:** Sitzplatz mit Glas-Windschutz und eigenes Grundstück inkl. 2x Wasserhahn im Aussenbereich

**Fenster:** Dreifachverglasung aus Kunststoff

**Heizung:** Zentrale Wärmepumpe, in der Wohnung Fussbodenheizung

**Minergie:** Ja inkl. Zertifikat

**Lüftung:** Wohnung hat kontrollierte Wohnungslüftung

**Waschturm:** In der Wohnung vorhanden

**Waschküche:** 2x Trockenräume im UG zur gemeinsamen Nutzung

**Veloraum:** 1x Im UG zur gemeinsamen Nutzung.

---

## Kosten

<b>Wohnung:</b>	CHF 900'000.- (inkl. Kellerabteil)
<b>Tiefgarage:</b>	CHF 45'000.-
<b>Total:</b>	CHF 945'000.-
<b>Weiteres:</b>	Konto Erneuerungsfond über CHF 10'500.- ist im Kaufpreis inbegriffen.
<b>Nebenkosten:</b>	ca. 3'800.- pro Jahr inkl. Heizung exkl. Erneuerungsfond

---

## Objektbeschreibung:

Das 8-Familienhaus befindet sich in einem neueren, familienfreundlichen Quartier im Südwesten von Andelfingen. Bahnhof, Dorfzentrum und Schulen sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Sehr gute ÖV-Verbindungen nach Zürich, Winterthur und Schaffhausen. Kein Durchgangsverkehr, Spielplatz vorhanden. Naherholungsgebiet vor der Haustüre.

**Eingangsbereich:** Grosszügig mit Garderobe und Einbauschränken

**Küche:** Hochwertige Geräte wie Induktionsherd, Backofen, Kombisteamer, Geschirrspüler, Granitabdeckung, Glasrückwand. Direkter Ausgang zum Sitzplatz

**Wohnzimmer:** 35 m<sup>2</sup> mit hellen Fensterfronten, elektrischen Lamellenstoren und direktem Ausgang zum Gartensitzplatz

**Schlafzimmer:** 3x 16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>  
das kleinere Zimmer hat einen direkten Zugang zum Gartensitzplatz

**Badezimmer:** WC, Doppellavabo, Badewanne

**Dusche:** WC, Dusche, Waschturm (Waschmaschine & Tumbler)

**Bodenbeläge:** Schöner Akazienholzparkett in allen Zimmern und im Eingangsbereich, Plattenböden in den Nasszellen und der Küche. In allen Zimmern Multimedia-Anschlüsse

**Einbauschränke:** Im Badezimmer sowie im Eingangsbereich vorhanden

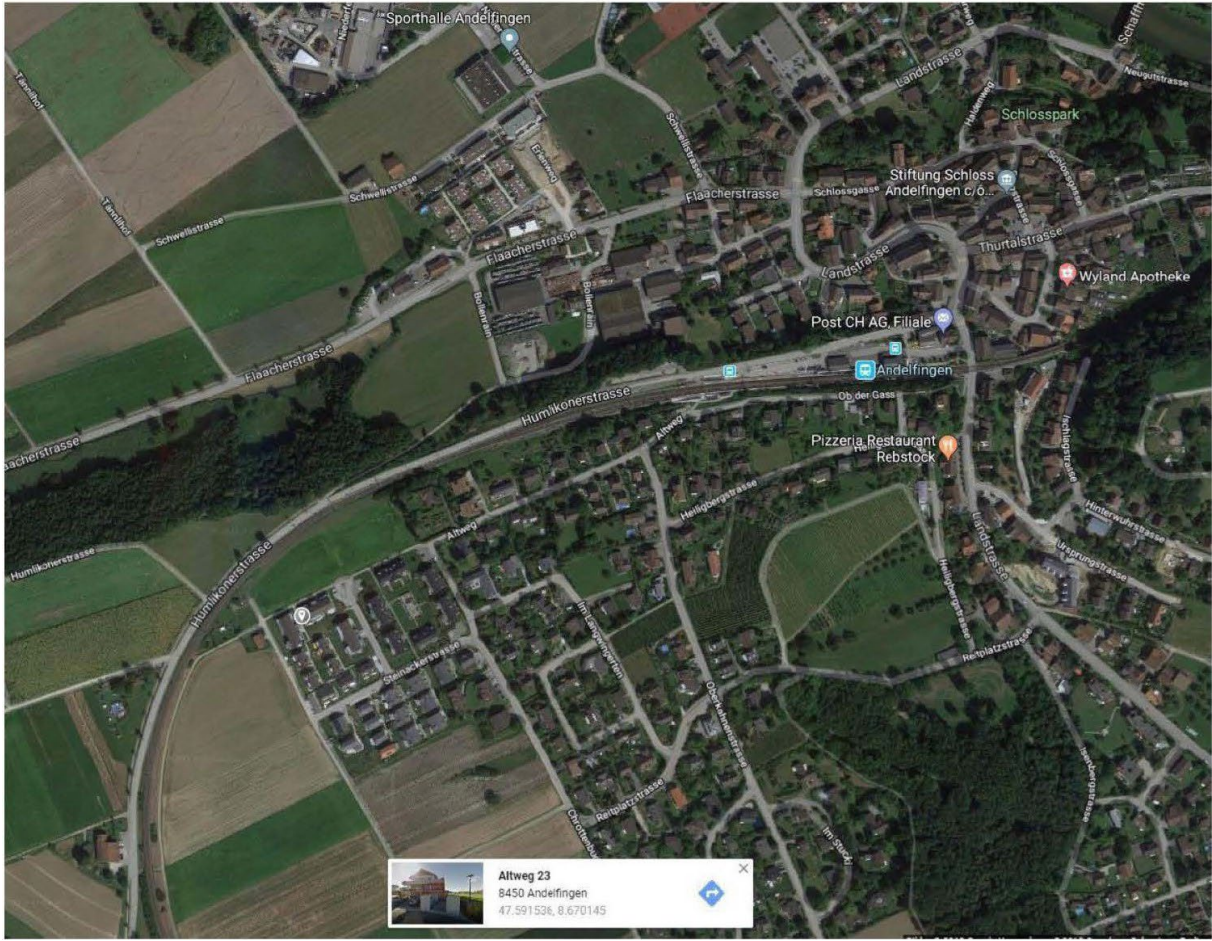
**Garten/Sitzplätze:** Grosszügiger Sitzplatz mit verschiebbaren Windschutz-Scheiben, Rasenfläche zum Entspannen, weitere Sitzplätze bei der Küche und beim kleineren Schlafzimmer

**Keller:** Separater abschliessbarer Kellerraum, 16 m<sup>2</sup>  
allgemeiner Veloraum, 2 Trocknungsräume mit Seccomat

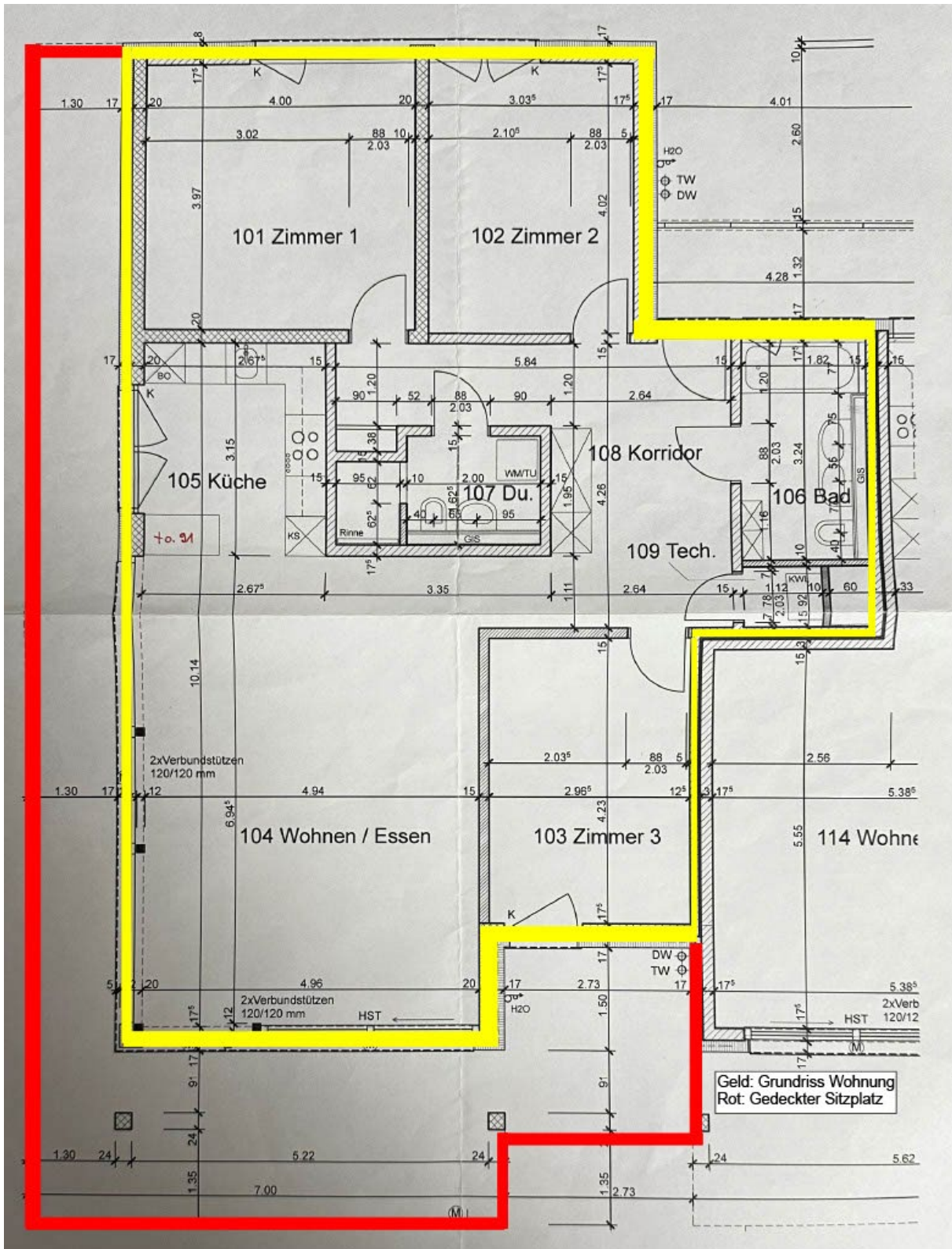
**Tiefgarage:** 1xGaragenplatz mit Nische (Platz für ein Motorrad/Roller)

---

**Lageplan:**



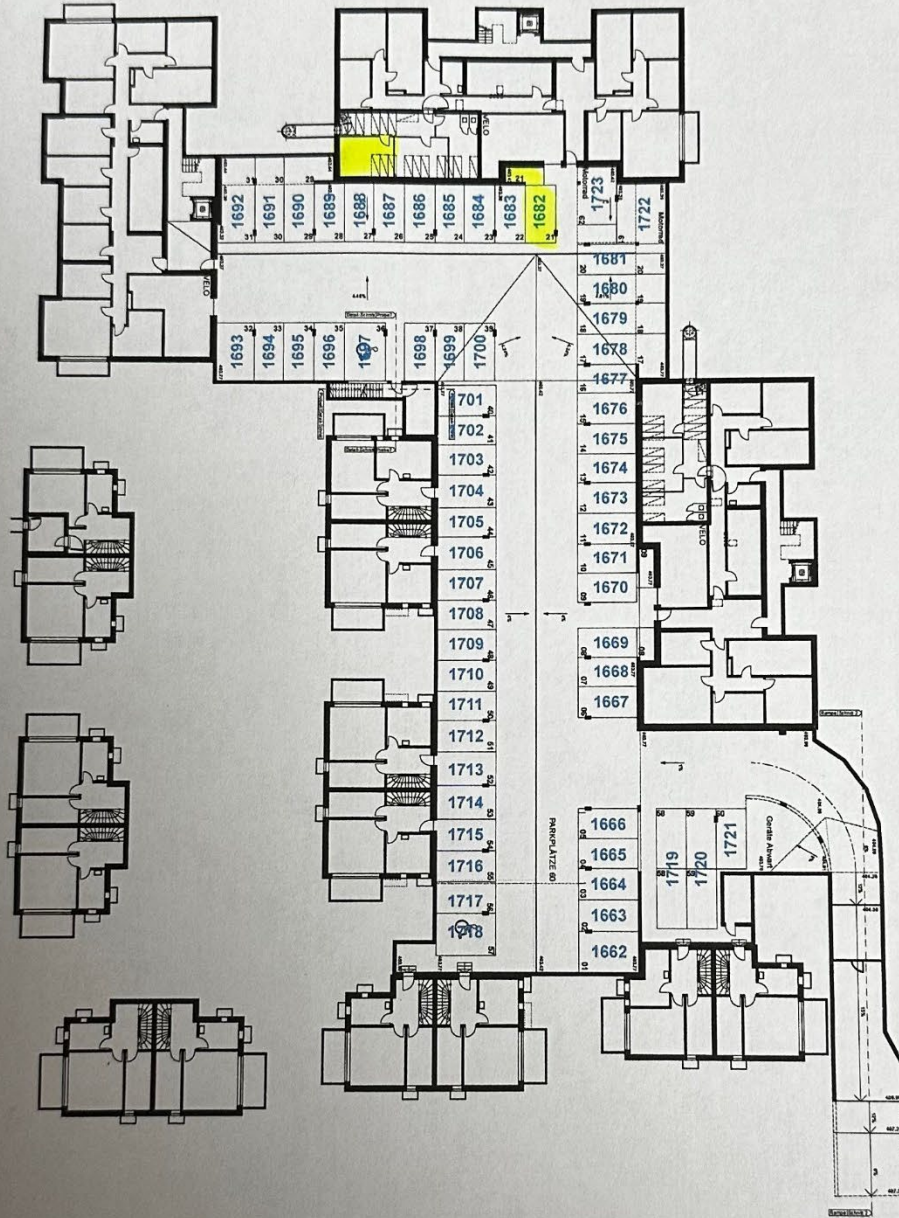
**Pläne:**



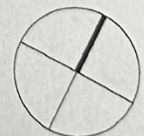


# 13-08 24 EGTW & 14 DEFH Andelfingen, 8450 Andelfingen

Plan Dienstbarkeiten Parzellen 3134 - 3151 in 8450 Andelfingen / Untergeschoss



XXXX Grundbuchblatt



13.10.2009

M. 1: 500

**UNTERGESCHOSS**

0 5 25 m



**Bilder:**













---

## **Disclaimer**

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

---