

Mehrfamilienhaus, Hofackerstrasse 8, 8217 Wilchingen

Charmant umgebautes ehemaliges Bauernhaus mit zwei Wohnungen,
Gewerberäumlichkeiten und fünf Parkplätzen



Einheiten	7.5 Zimmer Wohnung 188 m ² 5.5 Zimmer Wohnung 136 m ² 1 Zimmer Gewerberäumlichkeiten 37 m ²
Grundstücksgröße	405 m ²
Gartenanlage	109 m ²
Baujahr / Totalsanierung	1900 / 1982
Parkplätze	5, direkt vor dem Haus
Lage	Ruhige Lage im Dorfkern

Richtpreis: 1'250'000 CHF an den Meistbietenden

BESICHTIGUNG: DAVID HEDINGER, TELEFON +41 78 211 65 78, E-MAIL: DDASLE@GMAIL.COM



Charmante Fassade mit Hauseingang im alten Scheunentor



Luftaufnahme der Liegenschaft und Umgebung



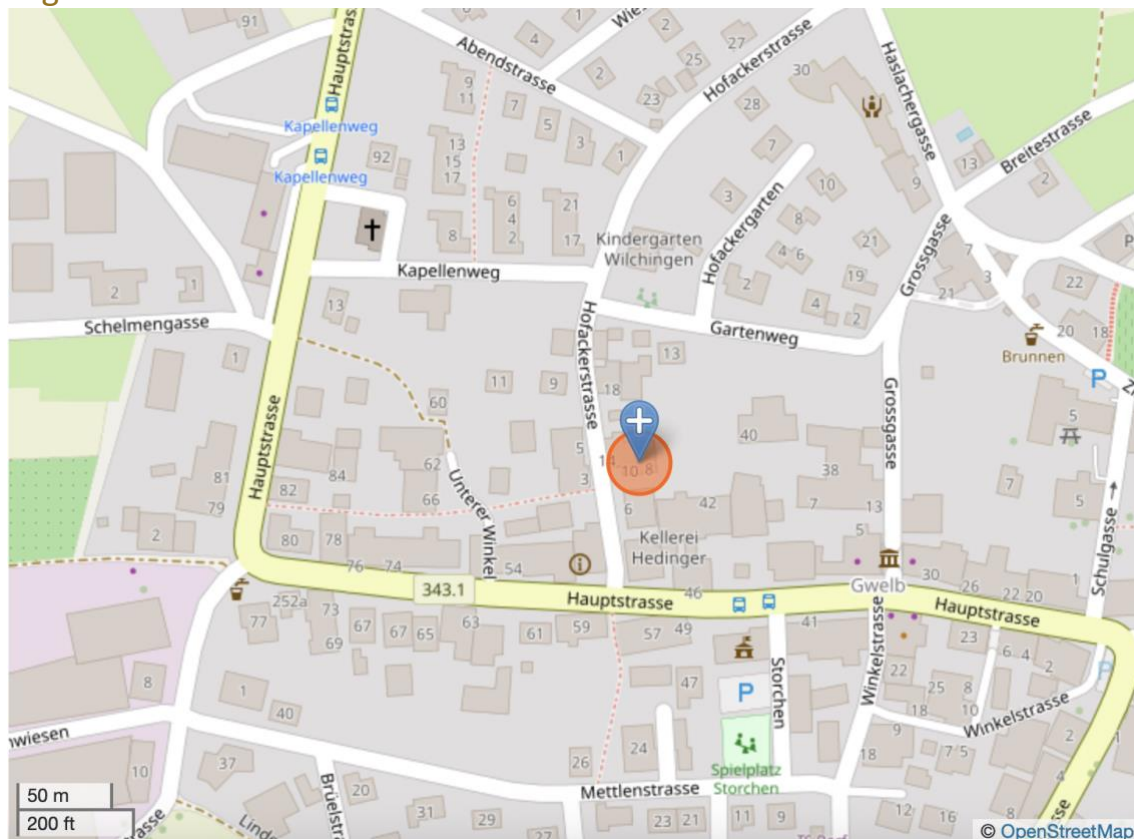
Aussensitzplatz von 7.5-Zimmer Wohnung



Gartensitzplatz von 7.5-Zimmer Wohnung

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und zentraler Lage im Dorfkern, abseits von Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Bushaltestelle sind bequem in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Kinderkrippe, Kindergarten und Primarschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit ist bestens gesorgt – ein Ärztehaus liegt nur wenige Kilometer entfernt, während sich Physiotherapie und ein Fitnesscenter direkt im Nachbarhaus befinden.

Entfernungen

Einkaufen (Volg, Landi, Metzgerei)	5 Min. zu Fuss
Bushaltestelle	5 Min. zu Fuss
Bahnhof	2 km
Kinderkrippe, Kindergarten	2 Min. zu Fuss
Primarschule	10 Min. zu Fuss
Ärztliche Versorgung	5 km
Physiotherapie und Fitnesscenter	im Nachbarhaus

Objektbeschreibung

Das Objekt an zentraler Lage in Wilchingen beinhaltet zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit die früher als Physiotherapie genutzt wurde. Es handelt sich um ein ehemaliges Bauernhaus, das mit viel Feingefühl in ein Mehrfamilienhaus umgebaut wurde. Elemente des Bauernhauses (freigelegte Holzbalken, Heuabwurf) wurden bewusst erhalten und geben dem Haus viel Wärme und Charme.

Direkt vor dem Haus stehen fünf Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein grosszügiger Abstellraum Platz für Velos und Motorräder, kann als Werkstatt & Hobbyraum oder bei Bedarf als Doppelgarage genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Bodenheizung, gespeist durch Fernwärme.

Das Haus überzeugt mit vielseitigen Ausblicken: In der obersten Etage eröffnet sich Richtung Süden eine schöne Weitsicht über die Dächer hinweg bis zu einem bewaldeten Hügel. Die Ostseite blickt aktuell auf eine Grünfläche, während im Norden der eigene Gartensitzplatz sowie die umliegenden Gärten zu sehen sind. Westseitig ist das Haus an das Nachbargebäude angebaut.

7.5-Zimmer Wohnung, Nettowohnfläche: 188 m²

Erdgeschoss

- Gemeinsamer Eingangsbereich durch ehemaliges Scheunentor
- Abstellraum / Werkstatt

1. Etage

- Zweiteiliger Wohnbereich, mit Cheminée
- Offene Küche mit Essbereich
- WC

2. Etage

- 4 Schlafzimmer
- WC mit Bad
- WC mit Dusche

3. / 4. Etage

- 1 grosses Studio mit zwei kleinen Balkonen und Galerie
- WC / Dusche

Verschiedenes:

- Grosse Aussenterrasse ca. 20 m²
- Gartensitzplatz ca. 40 m²
- Stauräume und Waschküche
- Kellerabteil

5.5-Zimmer Wohnung, Nettowohnfläche 136 m²

Erdgeschoss

- Gemeinsamer Eingangsbereich durch ehemaliges Scheunentor
- Abstellraum / Werkstatt

Parterre

- Küche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit Originalkachelofen
- WC
- Aussensitzplatz ca. 15 m²
- Gartensitzplatz ca. 40 m² in erhöhter Lage

1. Etage

- 2 Schlafzimmer
- Bad / WC

2. Etage

- 1 Studio
- 1 Schlafzimmer

Gewerberäumlichkeit 37 m²

- im Parterre
- mit separatem Eingang
- Büroraum, inkl. Küchenecke
- Vorraum mit WC

Einblicke 7.5-Zimmer Wohnung



Moderne Küche mit Kochinsel



Essbereich mit Aussicht ins Grüne



Wohnzimmer im rustikalen Stil und Cheminée



Gemütlicher Sitzbereich im Wohnzimmer



Grosses Studio in der 3. Etage, mit Balkon und Galerie



Eines von vier Schlafzimmern auf der 2. Etage



Eingangsbereich im Studio, 3. Etage



Badezimmer und WC, 2. Etage



Dusche und WC, 2. Etage

Einblicke 5.5-Zimmer Wohnung



Essbereich mit Sicht zum Aussensitzplatz



Essbereich



Küche



Eingangsbereich mit Originalkachelofen



Wohnzimmer mit Originalkachelofen



Eines von zwei Schlafzimmern, 1. Etage



2. Etage, Sicht von Studio in Schlafzimmer



2. Etage, Studio

Einblick Gewerberäumlichkeit



Büroräumlichkeit, mit separatem Eingang und WC

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Strasse	Hofackerstrasse 8
Ort	8217 Wilchingen

Preis & Mietverhältnisse

Richtpreis	CHF 1'250'000
Mietverhältnisse Wohneinheiten	Ungekündigte Mietverhältnisse
Mietverhältnis Gewerbeinheit	Eigennutzung
Mieteinnahmen	CHF 45'600 brutto ohne Gewerbeinheit

Daten 7.5-Zimmer Wohnung

Nettowohnfläche	188 m ²
Anzahl Zimmer	7.5
Anzahl Schlafzimmer	4 + 1 grosses Studio mit Galerie
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separater WCs	1
Terrasse	ca. 20 m ²
Gartensitzplatz	ca. 40 m ²
Balkon	2 kleine Balkone im 3. OG
Kamin/Ofen	Chemine-Ofen

Daten 5.5-Zimmer Wohnung

Nettowohnfläche	136 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	3 + 1 Studio
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Erhöhter Gartensitzplatz	

Daten Gewerbeinheit

Nettofläche	37 m ²
Anzahl Zimmer	1.5
Anzahl separater WCs	1

Heizung

Baujahr / Sanierung	1993 / 2011
Heizungsart	Bodenheizung, Fernwärme

Internet & Fernsehen

Anschluss	Kabel
------------------	-------

Kubatur

Wohneinheiten	1'490 m3
Untergeschoss	150 m3

Grundbuch

Grundstück-Nr.	83
E-GRID	CH375473870851
Lagebezeichnung	Hofacker
Grundlasten	Keine
Dienstbarkeiten	- Abwasserdurchleitungsrecht - Fuss- und Fahrwegrecht - Einleitungsrecht für Dachwasser - Recht für Fernwärmeanschluss mit besonderer Kostenregelung

Investitionen Unterhalt

Modernisierungsmassnahme	Jahr
Vergrösserung Sitzplatz (10 m ²)	2025
Gartenneugestaltung	2021
Neue Küche Wohnung 1	2019
Teilerneuerung Bodenbeläge Wohnung 2	2018
Neue Fenster, ganzes Haus, Isolierglas	2012
Sanierung Bodenheizung	2011
Holzverkleidung Sitzplatz	2008

Kontakt

Besichtigung: David Hedinger, +41 78 211 65 78, ddasle@gmail.com

Anderes: Jonathan Hedinger, +41 78 653 11 68, jonathan.hedinger@gmx.ch

Bauherr: TH + K. HEINRICH 8272 NEUHUSEN AM RHEINFALL

Objekt: UMSBAU WOHNAUS WILDRINGEN

Plan: QUERSCHNITT 2

Maßstab: 1:50

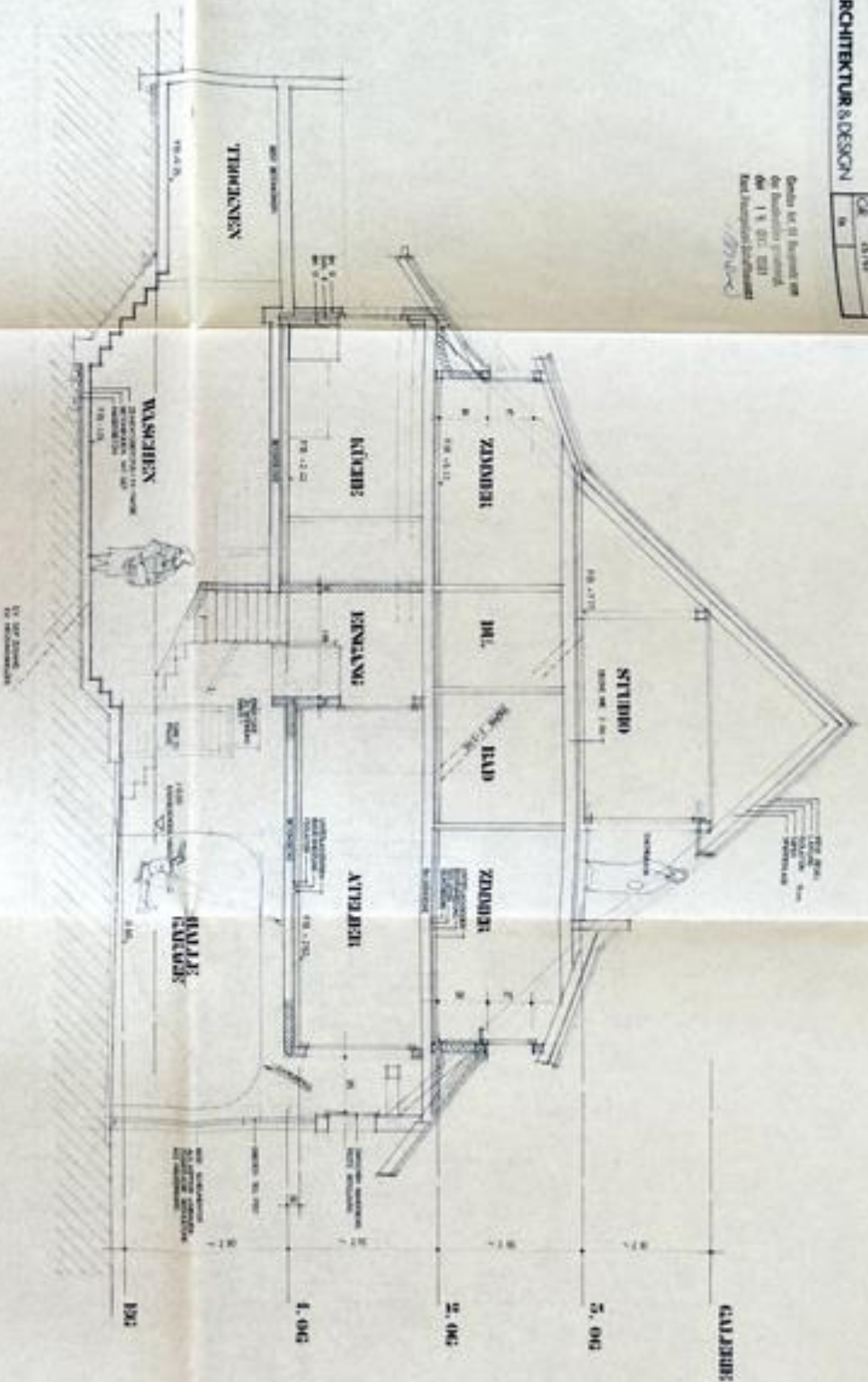
VERM. ABG. VON DR. GEB. SCHWENNINGER
WILDRINGEN 1014 8001

ARCHITEKTUR & DESIGN

- ☐ BESTEHEND
- ☐ NEU
- ☐ ABERNACH

Gesamt ist 11 Baugänge mit
der Baubehörde genehmigt.
Am 1. 8. 2011
Karl Schwenninger Baubehörde

Architekt: *Stai*
Bauleiter: *Ulf*



QUERSCHNITT 2

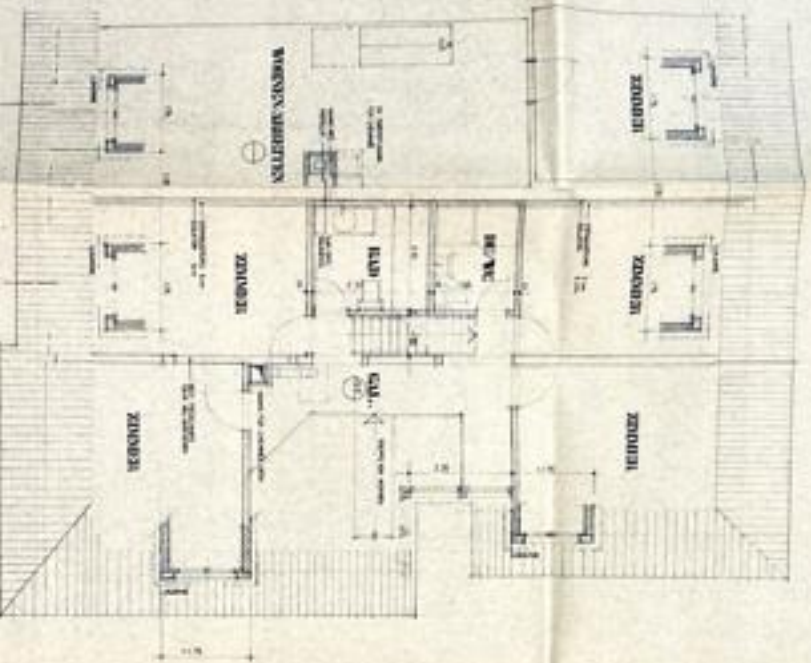
Maßstab 1:50

BAUFHR: TH. K. HEINER, 1072 NEULANDEN AM RHEIN
 ORT: UEBEL WOHHAUS WILDMANN
 PLAN: GRUNDRISS 2.00 / 3.00

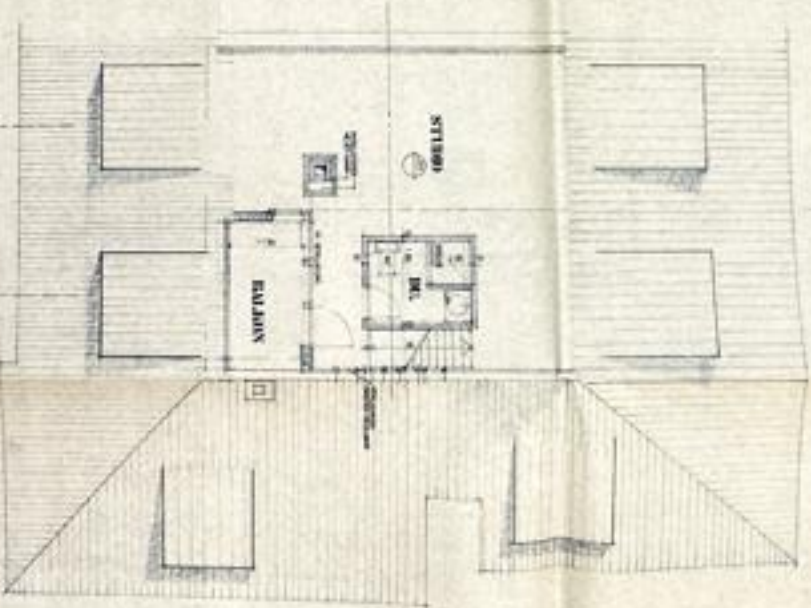
PROJEKT: 1925/26 ARCHIT. K. HEINER

1. STAGE
 2. STAGE
 3. STAGE

frei
Ue



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS