



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

Marthaler Immo Wyland AG
Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

3¹/₂-Zimmer-Dachwohnung mit 114m² Wohnfläche

Ökologischer Holzbau, Fernwärme, praktischer Grundriss, div. Nebenräumlichkeiten, hochwertiger Ausbau



Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

www.marthaler-immo.ch

Standortplan: Andelfingen im Zürcher Weinland



Standortbeschreibung, Andelfingen

Lage	Allgemein	<p>Die Gemeinde Andelfingen, welche zugleich auch Bezirkshauptort ist, liegt auf halber Strecke zwischen Winterthur und Schaffhausen und im Herzen des ländlichen Zürcher Weinlandes. Nördlich grenzt das Dorf mit seinen etwa 2'250 Einwohnern an die Thur.</p> <p>Mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und der, auch dank der Umfahrungsstrasse, ruhigen Wohnlage bietet Andelfingen ein hohes Mass an Lebensqualität. Die wunderschöne Landschaft mit ausgedehnten Wiesen, Waldgebieten und sonnigen Rebbergen lädt zu vielerlei Aktivitäten ein. Wandern, Velofahren, Reiten usw. sind unmittelbar vor der Haustür möglich und Naturerholungsoasen wie die Thur, der Husemersee, der Rheinfall oder der Hochwachturm in Wildensbuch sind rasch erreicht.</p> <p>Auf dem Marktplatz befinden sich an zentraler Lage Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.</p>
Verkehrstechnische Erschliessung		<p>Der Hauptanschluss an die Nationalstrasse A4 bringt die Nutzer des Individualverkehrs in rund 15 Minuten in die Stadt Winterthur oder in 20 Minuten nach Schaffhausen. Der Flughafen ist innert einer halben Stunde und die Stadt Zürich innert 40 Minuten zu erreichen.</p> <p>Mobil macht auch der Bahnhof, welcher zentral im Dorf liegt und Pendler mehrmals stündlich in die umliegenden Städte oder zum Flughafen bringt. Zusätzlich sind auch regionale Postautoverbindungen verfügbar.</p>
Einkaufsmöglichkeiten		<p>Im Dorfkern befinden sich diverse Detailhandelsgeschäfte wie ein gut geführter Lebensmittelladen, Metzgerei, Bäckerei, Papeterie-Geschäft, Apotheke und verschiedene Banken. In einigen Gehminuten erreicht man auch die Post, den Bahnhof und weitere Geschäfte - Sie können also Ihre alltäglichen Besorgungen rasch erledigen. Diverse Grossverteiler finden Sie im nahegelegenen Kleinandelfingen.</p> <p>Im Dorf sind verschiedene Restaurants angesiedelt, weitere gastronomische Angebote finden Sie ebenfalls in der nahen Umgebung.</p>

Schulen/Kinderbetreuung/
Umgebung/Freizeit

Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule können direkt in der Schulgemeinde Andelfingen absolviert werden. Weiterführende Schulen und Bildungsstätten befinden sich in Winterthur oder Schaffhausen.

Andelfingen verfügt zudem auch über eine Kinderkrippe, welche sich ganz in der Nähe der Wohnsiedlung «Auf Bollen» befindet.

Nebst dem Spielplatz der Überbauung können auch verschiedene öffentliche Spielplätze und andere Begegnungsorte in der Gemeinde genutzt werden.

Weiter gibt es diverse Möglichkeiten die Freizeit mit sportlichen oder kulturellen Aktivitäten zu verbringen. So gibt es nebst dem Freibad einen Vitaparcours, den Thurpfad, oder auch den Schlosspark sowie den Golfclub Schloss Goldenberg und vieles mehr zu entdecken. Etliche Vereine sind zudem aktiv und freuen sich auf neue Mitglieder.

Arzt/Gesundheit

Diverse Hausärzte sind im Dorf angesiedelt und die Land-Permanence im Nachbardorf Henggart versorgt Notfälle. Die weitere Gesundheitsversorgung ist mit Zahnarztpraxis, Physiotherapie, Gynäkologin, Spitex und Weiteren ebenfalls sichergestellt.



Situationsplan: Kataster Nr. AN3046, Schwellstrasse 41, 8450 Andelfingen



Beschrieb Objekt

Schwellistr. 41, Andelfingen	Standort/Lage/Besonnung	<p>Das im Jahr 2012 fertiggestellte Mehrfamilienhaus mit 8 Stockwerkeinheiten ist Teil der Überbauung «Auf Bollen» und befindet sich am westlichen Rand der Bauzone Richtung Flaach. Die ökologische Holzbauweise in Kombination mit dem Minergie Standard gibt ein äusserst angenehmes Raum- und Wohnklima ab, sodass man sich sofort wohl fühlt.</p> <p>Bahnhof und Dorfzentrum befinden sich in Gehdistanz, die Aussicht in die angrenzende Landwirtschaftszone/Erholungszone lässt einem nach dem stressigen Alltag zur Ruhe kommen und das wunderschöne Zuhause geniessen. Der südöstlich ausgerichtete Sitzplatz lädt bei entsprechendem Wetter zu gemütlichen Sommerabenden mit Familie und Freunden ein.</p>
Installationen allgemein	Wärmeerzeugung	Fernwärmeanschluss an Holzsnitzelheizung des Nahwärmeverbundes
	Minergie Standard	Ganze Liegenschaft
	Fenster	<ul style="list-style-type: none">– Holz-/Metallfenster, 3-fach verglast– Elektrische Verbundraffstoren
Bauweise	UG, Tiefgarage und teilweise EG	Massivbauweise, Stahlbeton ebenso die Decke des Untergeschosses
	EG und Obergeschosse	Aussen- und Innenwände in Holzelementbau, Geschosdecke aus Brettstapel-/Holz-Betonverbunddecken.
	Dach	Flachdach mit extensiver Begrünung
3.5-ZimmerWhg. urspr. 4.5 Zi-Whg.	Stockwerkeigentum Grundbuchbl. 1851	Mit Sonderrecht an der 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss Ost, in den Aufteilungsplänen gelb umrandet und mit Wohnung 8 bezeichnet.
	Miteigentum Grundbuchbl.1532 + 1533	Je 2/224 Miteigentum am Grundstückblatt 1432 (Einstellplätze Nr. 96 + Nr. 97)

Durchschnitt jährliche Kosten	Wohnung:	CHF	5'000.00/Jahr inkl. Einlage in Erneuerungsfonds			
	Einstellplätze:	CHF	590.00/Jahr inkl. Einlage in Erneuerungsfonds			
	Umgebung:	CHF	300.00/Jahr inkl. Einlage in Erneuerungsfonds			
Erneuerungsfonds per 31.12.23	Mehrfamilienhaus:	CHF	75'100.00	Anteil	CHF	8'760.00
	Tiefgarage:	CHF	209'260.00	Anteil	CHF	3'190.00
	Umgebung:	CHF	29'800.00	Anteil	CHF	420.00
Nettowohnfläche	114m ² 2 Kellerräume mit insgesamt 32,4m ²					
Raumbeschrieb	Wohnung Allgemein	Der Wohnungsgrundriss ist grosszügig und lichtdurchflutet konzipiert Der hochwertige und exklusive Innenausbau umfasst viele Details und praktische Installationen. Sämtliche Zimmer, der Wohnbereich, die Küche und auch die Nasszellen sind mit einem anthrazitfarbenem Plattenboden versehen. Helle, hohe Decken (ca.250cm) mit Holzplatten. Die Lamellenstoren sind in der ganzen Wohnung elektrisch bedienbar.				
Beschrieb Räume	<p>Forster-Küche in Metall mit hellgrauem Farbton und Granitabdeckung, Siemens Geräte aus dem Baujahr, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach</p> <p>Wohnraum mit grossen Fensterflächen gegen Osten und Norden, Zugang auf den grosszügigen Balkon mit gedecktem Glasdach und Milchglas-Boden</p> <p>Breiter Gangbereich zu Nasszellen und Schlafen mit elektrisch bedienbarem Oblicht</p> <p>2 Zimmer, Elternzimmer mit praktischem, 7-türigem Einbauschränk</p> <p>Nasszelle mit Wanne, Doppellavabo mit Unterbau, grosser Spiegelschrank, WC und Fenster</p> <p>Nasszelle mit Dusche/Glaswand, WC und elektrisch zu bedienendem Oblicht</p>					
	Untergeschoss (Nord Zugang EG)	Kellerraum mit Stromanschluss				
		Technikraum mit Waschautomaten/Tumbler, Wäscheaufhänge-Vorrichtung, Boiler, Abstellfläche.				
Aussenbereich	Parkierung	1 Aussenabstellplatz (Nr.3) sowie 1 Schopf neben dem Haus für Velos, Gartengeräte, etc				

Privater Sitzplatz

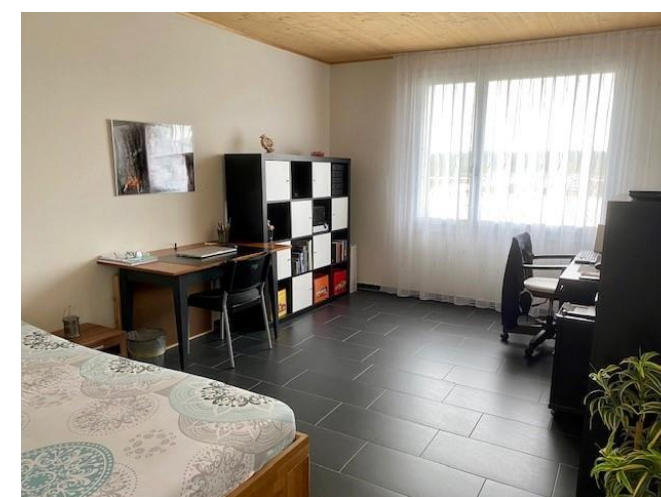
Neben dem Hauszugang befindet sich ein sehr grosszügiger, durch einen Lebhag abgegrenzter Sitzplatz zur alleinigen Benützung



Technische Angaben zur Liegenschaft Schwellistrasse 41, 8450 Andelfingen

Liegenschaft	Kataster Nr.	AN3046, Plan 23, Bollen, Andelfingen
	Grundstückblatt	1403
	Grundstücksfläche	1400m ²
	Volumen total	5053m ³
	Baujahr	2012
	Dienstbarkeiten	Diverse, jedoch ohne Wertrelevanz

Fotos Wohnbereich



Fotos Nebenräumenlichkeiten



Waschen, Technik



Kellerraum



Aussenraum Schöpfli



Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 965'000.00, sowie zusätzlich 2 Einstellplätze zu je Fr. 35'000.00
Antritt	Nach Absprache mit den Eigentümern, kann diese moderne Wohnung an guter Lage in Andelfingen in kurzer Zeit zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand	Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die zu verkaufende Wohnung ist gepflegt, ein Bezug kann ohne oder mit wenig Aufwand rasch erfolgen. Überzeugen Sie sich selbst, gerne organisieren wir einen Rundgang.
Hinweise	Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderung bleiben vorbehalten. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Firma Marthaler Immo Wyland AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. Wir bemühen uns stets, detaillierte und korrekte Angaben zu machen, können aber keine Gewähr für die Vollständigkeit übernehmen.
Ablauf	Im Anschluss an die Besichtigung werden Ihnen sämtliche Unterlagen für die Prüfung der Finanzierung durch Ihre Bank sowie das Angebotsformular ausgehändigt. Eingehende Angebote werden geprüft. Liegen mehrere gleichwertige Angebote vor, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.
Wollen Sie's genauer wissen?	Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und organisieren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

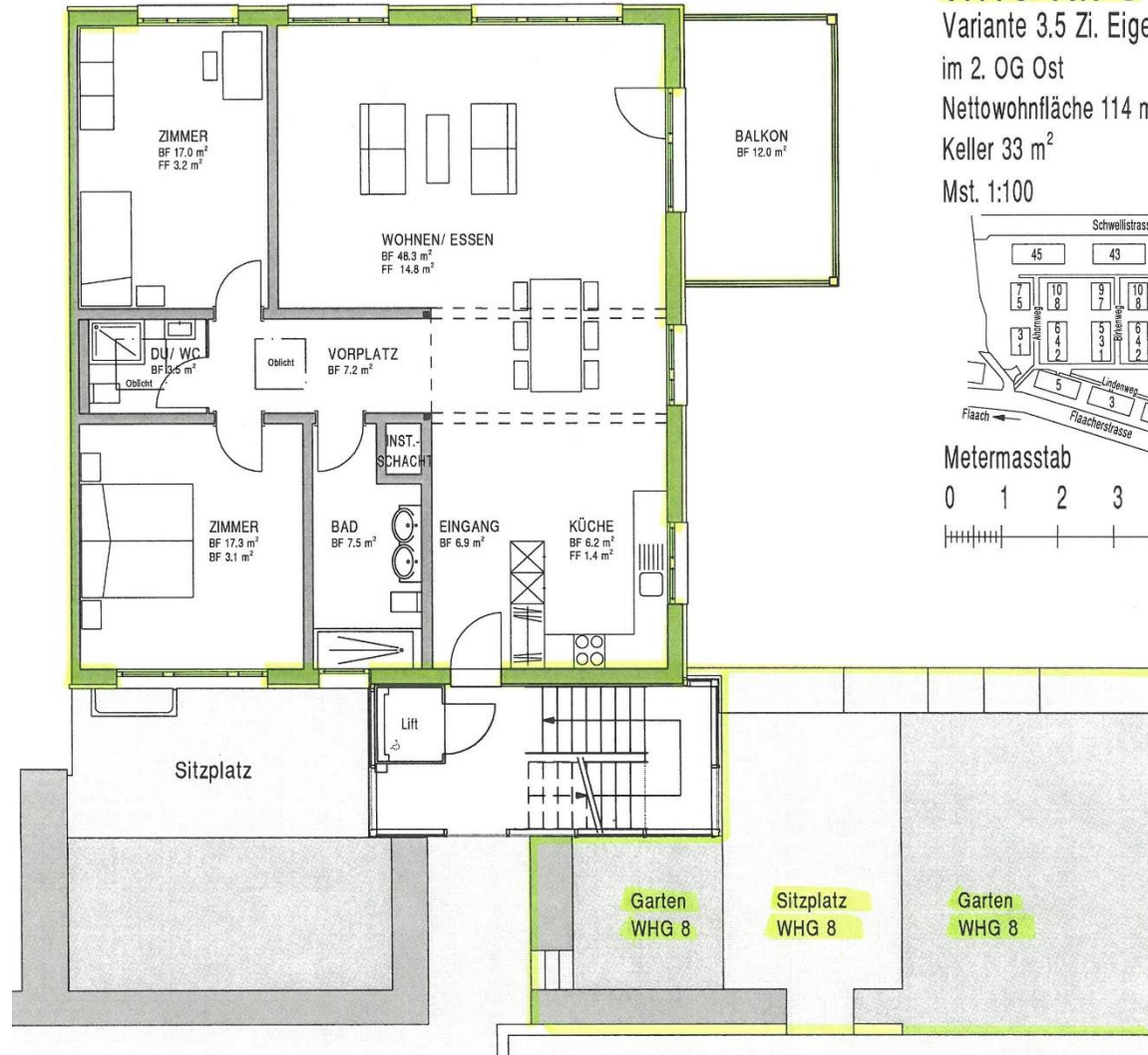


Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



Grundrissplan Wohnung Nr. 8



WHG Nr. 8

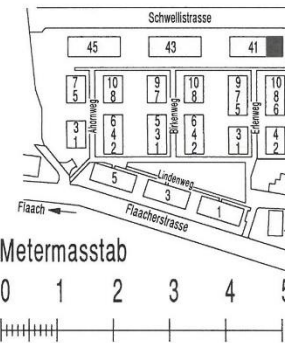
Variante 3.5 Zi. Eigentumswohnung

im 2. OG Ost

Nettowoohnfläche 114 m²

Keller 33 m²

Mst. 1:100



Grundrissplan Kellerräumlichkeiten Wohnung Nr. 8

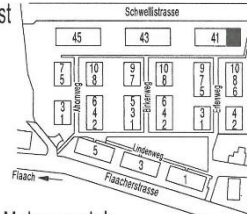
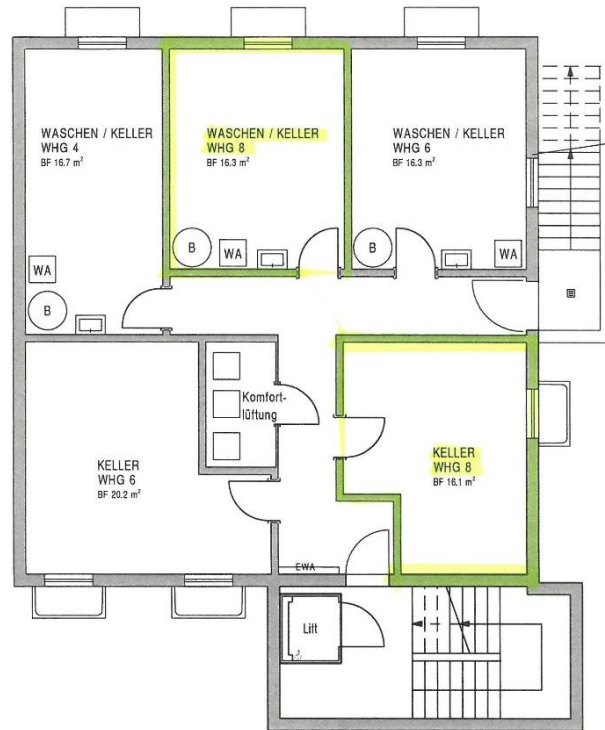
WHG Nr. 8

4.5 Zi. Eigentumswohnung im 2. OG Ost

Nettowoohnfläche 114 m²

Keller 33 m²

Mst. 1:100



Metermasstab

