

zu verkaufen: attraktive Eigentumswohnung, 4½-Zimmer im Parterre, mit eigener Grünfläche und Tiefgaragenplatz an der Steinackerstrasse 6 in 8450 Andelfingen

Ein attraktiver Wohnort

Andelfingen liegt südlich der Thur zwischen Schaffhausen und Winterthur im Zentrum des Zürcher Weinlandes. Der Bezirkshauptort liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum.

Das Objekt

Die Liegenschaft, erbaut im Jahre 2005, erfüllt fast alle Wünsche und Bedürfnisse an ein Gebäude. Massive Bauweise, zeitgenössische Architektur, Minergiestandard, Komfortlüftung und noch vieles mehr.

Das Raumprogramm

Diese gepflegte Parterrewohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und helle, freundliche Wohnräume.

Der einladende Eingangsbereich verfügt über praktische Einbauschränke und bietet viel Stauraum. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. In den Wohnräumen sind pflegeleichte Keramikplatten verlegt.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer mit warmen Holzböden. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem

Lavabo mit Unterschrank, einem WC sowie einem Spiegelschrank und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort.

Der gemütliche Sitzplatz mit angrenzendem Garten lädt zum Verweilen, Entspannen und Geniessen schöner Stunden im Freien ein.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung. Rufen Sie uns an, damit wir einen Termin vereinbaren können. Wir freuen uns!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienerwerber mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Andelfingen ZH

Willkommen im Herzen des Zürcher Weinlands

Andelfingen bietet Ihnen Lebensqualität: mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur und ruhiger Wohnlage in einer intakten, wunderschönen Landschaft. Andelfingen ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes und ist das Zentrum des Zürcher Weinlandes, grenzt nördlich an die Thur und liegt in der Mitte zwischen Winterthur und Schaffhausen. Gleich vor Ihrer Haustür finden Sie Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Einkaufsgeschäfte, Restaurants, Kulturangebote, Behörden und Dienstleistungsunternehmen.

Bildung

Im 2008 fusionierten die Primarschulen Andelfingen und Kleinandelfingen zur neuen Primarschulgemeinde Andelfingen, welche fortan das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen umfasste. Per 1. Januar 2023 haben sich die Primarschulen Adlikon und Humlikon der Primarschule Andelfingen angeschlossen. Die Primarschulgemeinde umfasst somit weiterhin das Gebiet der politischen Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen, aber erweitert um die Dorfteile Adlikon, Humlikon und Niederwil.

Die Sekundarschule Andelfingen liegt mitten im Zürcher Weinland am Ufer der Thur. Rund 250 Schülerinnen und Schüler aus den Dörfern Adlikon, Alten, Dätwil, Gütighausen, Henggart, Humlikon, Niederwil, Oerlingen und Thalheim werden von rund 30 Lehrpersonen in drei Niveaus (A, B und C) unterrichtet.

Öffentlicher Verkehr

Andelfingen liegt an der SBB Bahnlinie Winterthur-Schaffhausen und ist mit den S-Bahnen sehr gut erschlossen. Der Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten vom Zentrum. Mit den Postauto-Linien ist Andelfingen auch aus dem Stimmertal und von Seuzach leicht erreichbar.

Freizeit-Verkehr

Für Velofahrer ist Andelfingen aus allen vier Himmelsrichtungen mit Radwegen erschlossen. Für Wanderer liegt es ideal, um die Schönheiten des Weinlandes zu erkunden. Wassersportler benützen idealerweise das Gummiboot auf der Thur.

Quelle: www.andelfingen.ch

Entfernungen ab Steinackerstrasse 6:

Kindergarten:	800 m
Primarschule:	1000 m
Sekundarschule:	1200 m
Schwimmbad:	1200 m
Einkaufen Andelfingen:	850 m
Einkaufen Kleinandelfingen:	2200 m
Ärztelhaus:	1100 m

Anschlüsse:

Bahnhof:	750 m
----------	-------

Fahrtzeit mit der Bahn nach:

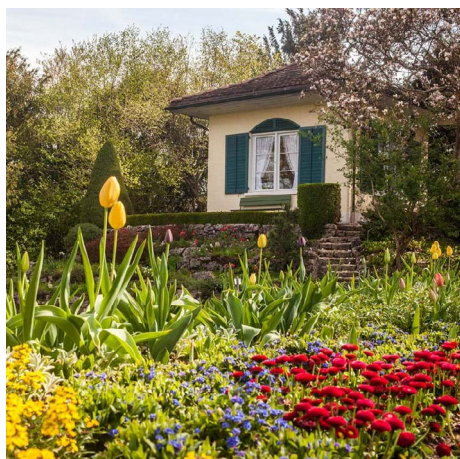
• Winterthur HB:	12 min
• Schaffhausen:	16 min
• Flughafen:	31 min
• Zürich HB:	37 min

Autobahn-Anschluss A4:

• Winterthur:	14.0 km
• Schaffhausen:	18.5 km
• Flughafen:	25.5 km
• Zürich:	36.0 km

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	119 %
mit Ref. Kirche:	131 %
mit Röm. Kath. Kirche:	133 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale Mehrfamilienhaus

- Grundstück 948 m²
- Baujahr 2005
- zweigeschossiger Massivbau, Satteldach
- Minergiestandard mit kontrollierter Wohnungslüftung
- beliebte Wohnlage
- gut besonntes Grundstück
- Nähe Bahnhof
- Tiefgarage
- Heizung: Erdsonde
- Wärmeverteilung Wohnung: Bodenheizung
- Bodenbelag Wohnen: Keramikplatten
- Bodenbelag Schlafen: Parkett
- Fenster: Kunststoff 2-fach-Verglasung
- Türen: Holz
- Beschattung: Fensterläden

Ausbau Wohnung

- Wohnfläche: 109 m²
- Eingangsbereich
 - Einbauschränke
- Küche/Essen
 - Fronten Holzimitat
 - Arbeitsfläche Granit schwarz
 - Kochherd
 - Backofen
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank
 - Ausgang gegen Osten
 - Wohnen
- Ausgang gegen Westen zum Sitzplatz
 - 3 Schlafzimmer
- Nasszelle 1
 - Badewanne
 - Lavabo mit Unterschränk
 - Spiegelschränk
 - WC
- Nasszelle 2
 - Dusche
 - WC
 - Lavabo

Sitzplatz

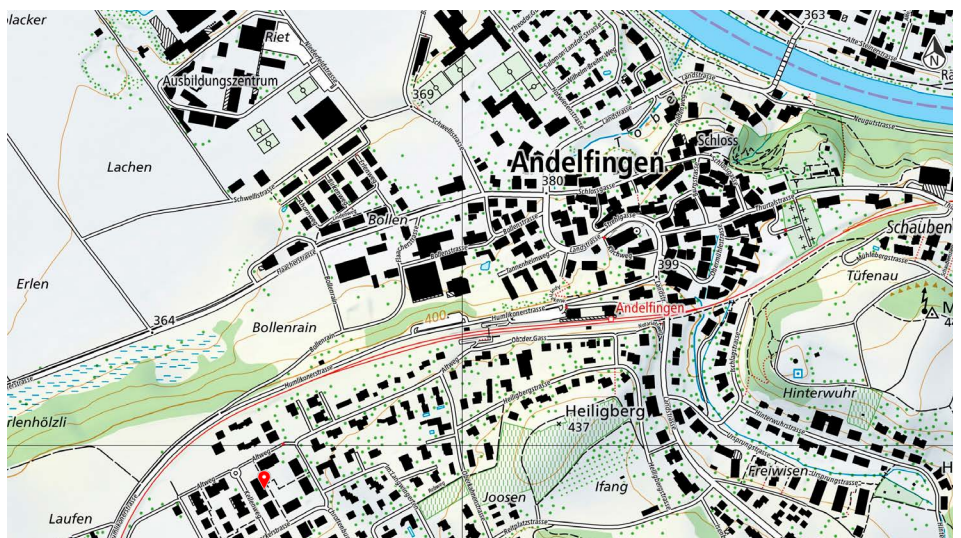
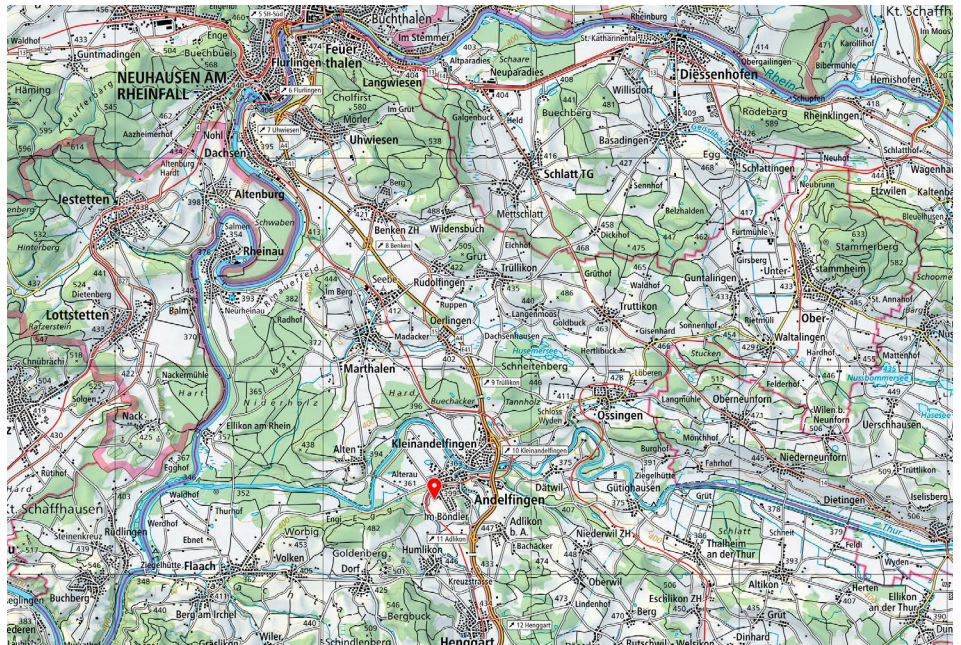
- Sonnenstoren
- Verbundsteine
- Rasenfläche

Untergeschoss

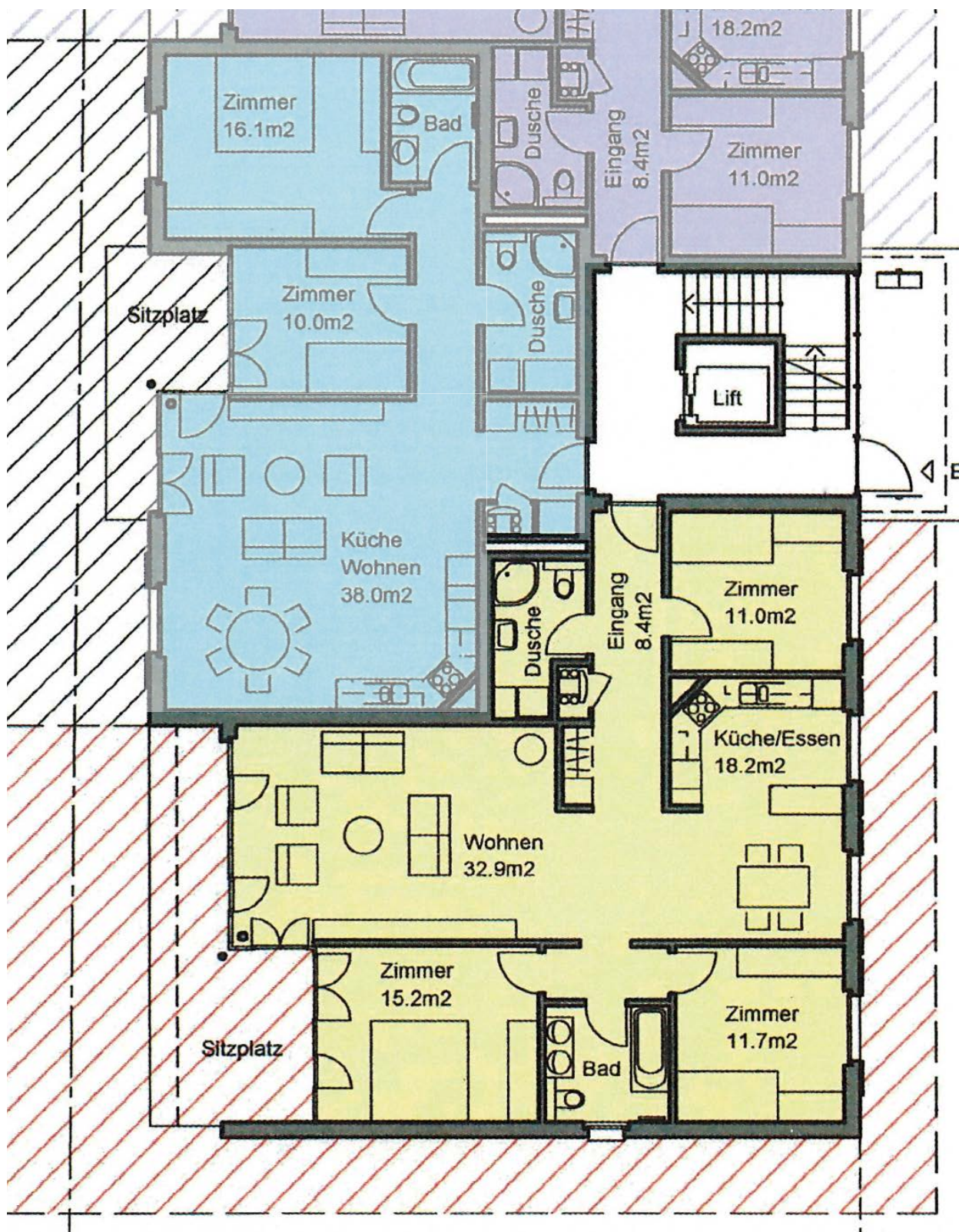
- Kellerabteil
- Velokeller (zur gemeinsamen Benutzung)

Tiefgarage

- 1 Tiefgaragenplatz direkt neben Aufgang

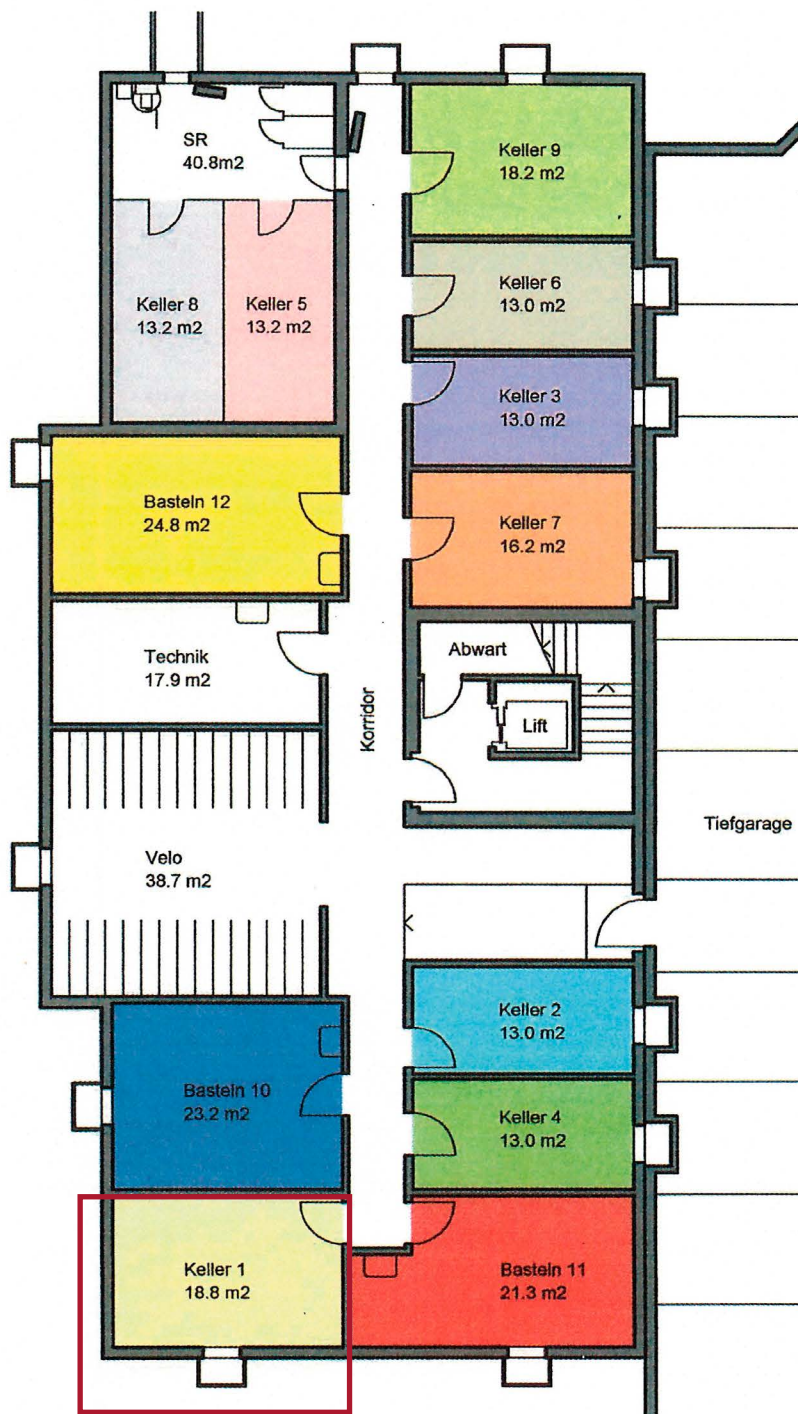


Grundriss (gelbe Fläche)

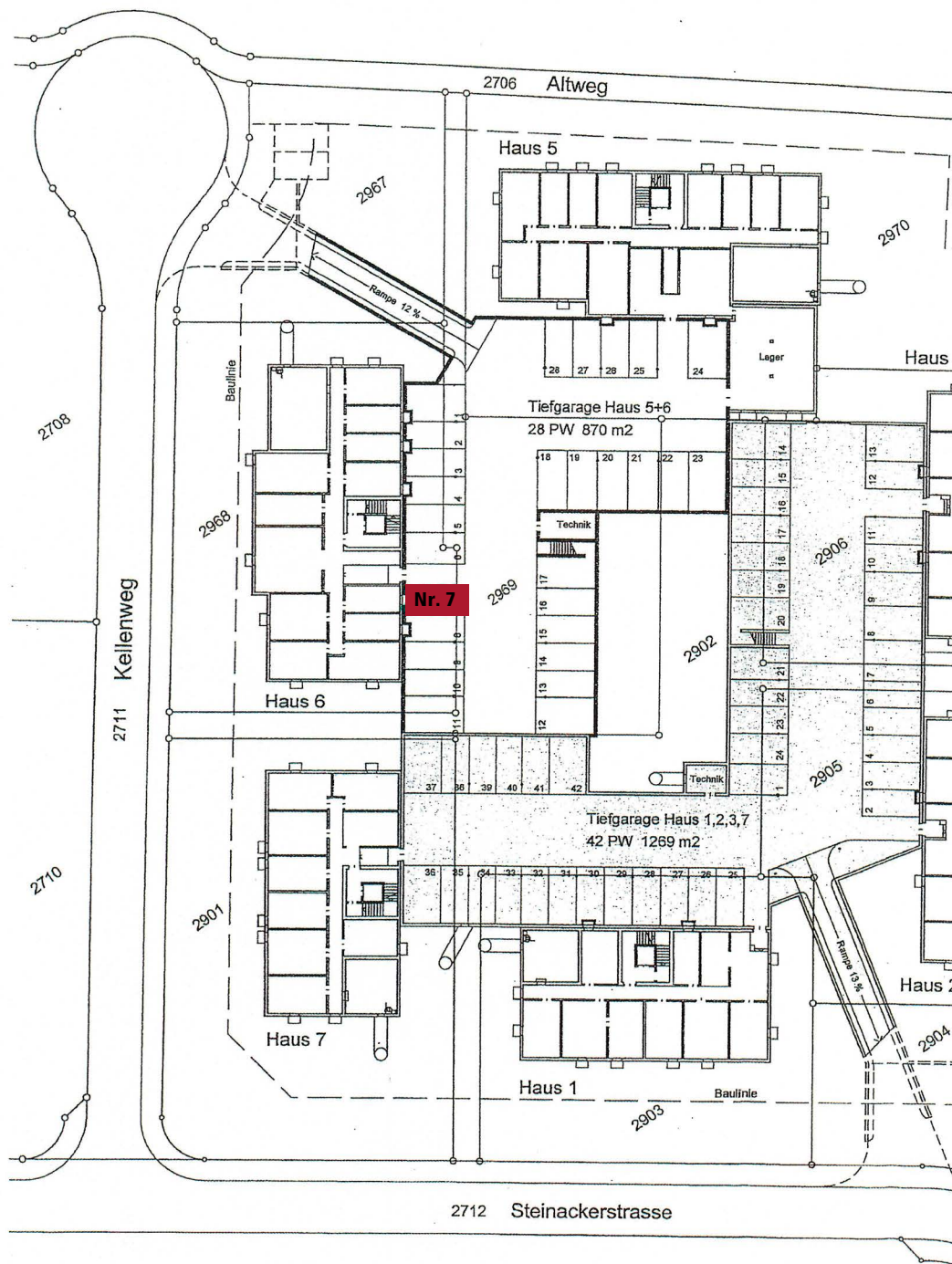


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Keller



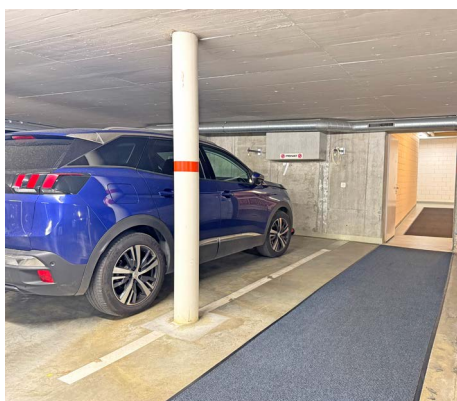
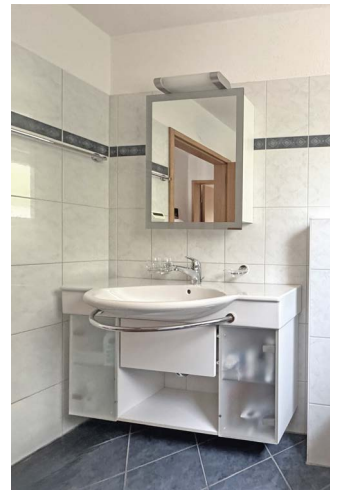
Grundriss Tiefgarage



Impressionen



Impressionen



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1321	CH934377417320	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum		
111/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 1317, Kataster AN2968, EGRID CH967786118718, Andelfingen		
mit Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Süd mit Keller im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen hellgelb bemalt und mit Nr. 1 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 22.04.2004, Beleg Andelfingen 2004/46		

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	22.04.2004		46 CH7476-0000-0004-62565	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	22.04.2004		47 CH7476-0000-0004-62666	

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1317	CH967786118718	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Beleg
			Kataster AN2968, Plan 31, Steinacker		04.01.2023	
	9	48	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	3	81	Gebäude Wohnen, Nr. 29100811, Steinackerstrasse 6			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100813, Kellenweg 18, Teil			
			Bodenbedeckung			
	3	81	Gebäude			
		20	befestigte Fläche			
	5	47	Gartenanlage			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1316, Kataster AN2967, EGRID CH298677871187, Andelfingen	22.04.2004		44 CH7476-0000-0004-62161	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes	22.04.2004		46 CH7476-0000-0004-62565	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Andelfingen	1317	CH967786118718	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Tiefgarage zugunsten Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen	22.04.2004		45 CH7476-0000-0008-22565	
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an Spielplatz, Grünflächen und Zugangswegen zulasten Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen	22.04.2004		45 CH7476-0000-0008-22767	

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1316	CH298677871187	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	4	70	Kataster AN2967, Plan 31, Steinacker	04.01.2023		Bestandesänderung
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100813, Kellenweg 18, Teil			
	1	12	Bodenbedeckung			
	3	58	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	22.04.2004	44	CH7476-0000-0004-61968		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Zufahrtsrampe und Wegrecht	22.04.2004	45	CH7476-0000-0008-22666	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Andelfingen	1316	CH298677871187	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	zugunsten Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen	22.04.2004	45	CH7476-0000-0008-22868	

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Andelfingen	1350	CH567743417872	

Grundstücksbeschreibung				Änderung	
Beschreibung				Datum	Beleg
Miteigentumsanteil					
1/28 Miteigentum am Grundstück Blatt 1318, Kataster AN2969, EGRID CH207711878626, Andelfingen					

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Verwaltungs- und Nutzungsordnung	22.04.2004	48	CH7476-0000-0005-81062		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
persönliches Recht Aufhebung des Miteigentümer-Vorkaufsrechtes	22.04.2004	48	CH7476-0000-0008-25467		

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch			Blatt		EGRID			1/3	
Andelfingen			1318		CH207711878626				
Grundstücksbeschreibung									
Fläche			Beschreibung			Änderung			
ha	a	m2				Datum	Beleg	Mutation	
			Kataster AN2969, Plan 31, Steinacker			04.01.2023		Bestandesänderung	
	7	19							
			Gesamtfläche						
			Gebäude						
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100813, Kellenweg 18, Teil						
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 29100798, Steinackerstrasse 2a, Teil						
			Bodenbedeckung						
			Wasserbecken						
			befestigte Fläche						
			Gartenanlage						
Anmerkungen									
Stichwort					Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung					22.04.2004	44	CH7476-0000-0004-61968		
Ausnutzungsrevers									

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch		Blatt	EGRID		2/3
Andelfingen		1318	CH207711878626		
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Tiefgarage zulasten Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen Blatt 1317, Kataster AN2968, EGRID CH967786118718, Andelfingen	22.04.2004	45	CH7476-0000-0008-22565	
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Zufahrtsrampe und Wegrecht zulasten Blatt 1316, Kataster AN2967, EGRID CH298677871187, Andelfingen	22.04.2004	45	CH7476-0000-0008-22666	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an Spielplatz, Grünflächen und Zugangswegen zugunsten Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen Blatt 1317, Kataster AN2968, EGRID CH967786118718, Andelfingen	22.04.2004	45	CH7476-0000-0008-22767	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 1239, Kataster AN2970, EGRID CH158786771176, Andelfingen	22.04.2004	45	CH7476-0000-0008-22868	
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	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. 111'046
Gemeinde/Quartier Andelfingen
Grundstück-Nr. 291.AN2968

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Stockwerkeigentümergeb., Steinackerstrasse 6, 8450 Andelfingen (K72882553)

Versicherungssumme Total CHF

4'388'488

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Andelfingen	291-00811	Steinackerstrasse 6 8450 Andelfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2004 Schätzung vom 06.07.2020 Schätzgrund: Revision	4'684	368'781	4'388'488

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Eigentumswohnung
4½-Zimmer
Erdgeschoss

Adresse: Steinackerstrasse 6
8450 Andelfingen

Wohnhaus

Kataster-Nr.: AN2968
Grundstück: 948 m²
Baujahr: 2005
Wohnhaus Vers.-Nr.: 291-00811
Kubatur GV: 4664 m³
GV-Neuwert CHF: 4'388'488.00
Wertquote Wohnung: 111/1000
Wohnfläche Total:
Nutzfläche total:

Tiefgarage Kataster-Nr.: 2969
Tiefgaragen-Einfahrt Kataster-Nr.: 2967

Nebenkosten pro Monat CHF: 330.00
Erneuerungsfonds 2025 CHF: 1'468.00
Stand Erneuerungsfonds 2025: 16'400.00

Raumaufteilung / Flächen

Eingang: 8.40 m²
Zimmer 1: 11.00 m²
Küche/Essen: 18.20 m²
Wohnen: 32.90 m²
Zimmer 2: 11.70 m²
Zimmer 3: 15.20 m²
Bad/WC: 6.40 m²
Dusche/WC: 5.40 m²
Sitzplatz: ca. 20.00 m²
Rasen/Garten (zur Alleinbenützung): ca. 200.00 m²

Nebenräume

Kellerabteil Nr. 1: 18.80 m²
Tiefgaragenplatz Nr. 7:

Total Wohnfläche: 109.20 m²
Nebenflächen: 38.80 m²
Total Nutzfläche: 148.00 m²

Verkaufspreis VB/CHF: 990'000.00
inkl. Tiefgaragenplatz 40'000.00
inkl. Erneuerungsfond 16'400.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 990'000.00 inkl. Tiefgaragenplatz und Erneuerungsfonds

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 20'000.00 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 Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Farbgebung, Vermassung der Pläne 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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.