Historische Anlageimmobilie mit starkem Entwicklungspotenzial

Thurtalstrasse 14 - Winkel 1, 8450 Andelfingen

Gaetano
IMMOBILIEN

WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH

Gaetano
IMMOBILIEN

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Schön, dürfen wir Ihnen das Dossier über eine tolle Immobilie zeigen. Sie haben so einen perfekten Überblick über alle wichtigen und relevanten Informationen zum Objekt.

Als Immobilienvermittler wollen wir immer zwei zufriedene Kunden haben: Käufer und Verkäufer!

Sind Sie an einem Kauf interessiert? Wir von der Gaetano-Immobilien begleiten Sie im gesamten Prozess mit maximaler Seriosität und Qualität. Wir sind bestrebt, Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um Ihre Entscheidung zu erleichtern und die für Sie richtige Immobilie zu finden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt vor Ort zu besichtigen oder in einem persönlichen Gespräch Ihre Fragen und Anliegen zu klären. Zögern Sie deshalb nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr neues Investitionsobjekt zu begleiten und wünschen Ihnen viel Freude an der potenziellen neuen Liegenschaft.

Freundliche Grüsse

Das Gaetano Immobilien Team

Ihr Ansprechspartner
ALESSANDRO GAETANO

076 322 70 20
052 212 17 07
info@gaetano-immobilien.ch

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

Andelfingen - Leben zwischen Natur und Wasser

Andelfingen liegt im Zürcher Weinland zwischen Winterthur und Schaffhausen und verbindet ruhiges, ländliches Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Als Bezirkshauptort bietet die Gemeinde eine solide Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Für Familien ist Andelfingen besonders attraktiv, da Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule direkt im Dorf vorhanden sind. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, während grössere Angebote in Winterthur oder Schaffhausen schnell erreichbar sind.

Der Ort ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen Richtung Zürich, Winterthur und Schaffhausen. Auch mit dem Auto ist man dank der nahegelegenen A4 bestens unterwegs.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Velotouren und erholsamen Stunden in der Natur ein, insbesondere entlang der Thur, dem Rhein oder dem Husemersee. Insgesamt bietet Andelfingen eine angenehme Mischung aus Natur, Ruhe und guter Anbindung, ideal für alle, die im Grünen wohnen möchten.

Weitere wichtige Distanzen:

- Kindergarten ca. 550 m
- Primarschule ca. 750 m
- Sekundarschule ca. 750 m
- Einkaufen, Volg ca. 90 m und Migros ca. 1.4 km
- Thur ca. 400 m
- Bahnhof ca. 290 m
  nach Winterthur ca. 17 min., nach Zürich ca. 37 min., nach Schaffhausen ca. 19 min.
- Autobahnanschluss ca. 1.4 km

Umgebung

Hausansicht

Die markante Wohn- und Gewerbeliegenschaft an zentraler Lage von Andelfingen vereint attraktive Wohn- und Gewerbenutzungen mit interessantem Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial. Das vielseitige Gesamtobjekt präsentiert sich als spannende und zugleich inflationsgeschützte Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieterträgen und langfristigen Perspektiven.

Die charaktervolle Riegelliegenschaft prägt das Ortsbild von Andelfingen auf besondere Weise und verbindet historischen Dorfkerncharme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft wurde vor ca. fünf Jahren an den zuverlässigen Fernwärmeverbund der Gemeinde Andelfingen angeschlossen. Zudem bestehen interessante Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der grosszügigen Estrich- und Kellerflächen.

Nutzung und Raumangebot

Gewerbe

- Vermietete Büroflächen an die Schweizerische Mobiliar Versicherung
- Empfangsbereich, Aufenthaltsraum, mehrere Büros, EDV- und Archivräume
- Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert und bewilligt in Büronutzung umgewandelt
- 2 Parkplätze sowie 1 zusätzlicher zugemieteter Parkplatz

Wohnungen

- Vermietete 3 ½-Zimmerwohnung über zwei Etagen
- Vermietete 3-Zimmerwohnung mit Zugang über Winkel

Garagen und Nebenflächen

- Doppelgarage sowie Einzelgarage, beide vermietet
- Grosser Keller mit separatem Zugang
- Grosszügige Estrichflächen mit Ausbaupotenzial
- Vermieteter gemauerter Schopf mit separatem Gibeldachraum

Dank der zentralen Lage, der bestehenden Vermietungssituation sowie den vielseitigen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet diese Liegenschaft eine seltene Gelegenheit für Investoren mit langfristigem Fokus.

Gaetano IMMOBILIEN

Daten & Fakten

Standort:	Thurtalstrasse 14 8450 Andelfingen
Objektart:	Wohn- und Gewerbehaus
Wohnfläche: **Nutzfläche:**	ca. 310 m^2 ca. 360 m^2
Kubatur: **Grundstück:**	ca. 1550 m^3 ca. 389 m^2
Baujahr:	1736
Wohnungen: **Gewerbe:**	2 1
Nasszellen:	mehrere
Garage: **Aussen-PP:**	1 Doppelgarage und 1 Einzelgarage 3 und noch 1 dazugemietet
Wärmeerzeugung: **Wärmeverteilung:**	Fernwärme Radiatoren
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis:	CHF 1'080'000.-- resp. dem Meistbietenden

Hausansicht

Das charmante, einseitig angebaute Einfamilienhaus an zentraler Lage von Andelfingen vereint historischen Charakter, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und interessantes Entwicklungspotenzial auf ideale Weise. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre heimelige Ausstrahlung und bietet sowohl für Investoren als auch für zukünftige Eigennutzer eine seltene Gelegenheit inmitten des Dorfzentrums.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein angenehmes und wohnliches Ambiente. Die Räumlichkeiten verteilen sich über mehrere Etagen und bieten eine solide Grundstruktur mit vielseitigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Im Hochparterre befinden sich der Wohnbereich mit Küche sowie Dusche/WC. Im Obergeschoss ergänzen mehrere Schlafzimmer das Raumangebot und schaffen eine gemütliche Wohnsituation mit viel Charme und Potenzial. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen grosszügigen Estrich, welcher zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Untergeschoss befinden sich ein Naturkeller sowie ein geräumter ehemaliger Tankraum mit direktem Zugang. Diese Nebenflächen bieten zusätzlichen Platz und eröffnen interessante Möglichkeiten für Hobby-, Lager- oder Technikräume.

Das Haus ist aktuell vermietet und bietet bereits heute eine attraktive Einnahmequelle. Gleichzeitig eröffnet die Liegenschaft interessantes Potenzial für zukünftige Renovationen und Modernisierungsmassnahmen.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial in Kombination mit der benachbarten Hauptliegenschaft. Ein Gesamtumbau unter Einbezug des Einfamilienhauses wäre denkbar und könnte ein seltenes sowie architektonisch spannendes Projekt im Zentrum von Andelfingen ermöglichen.

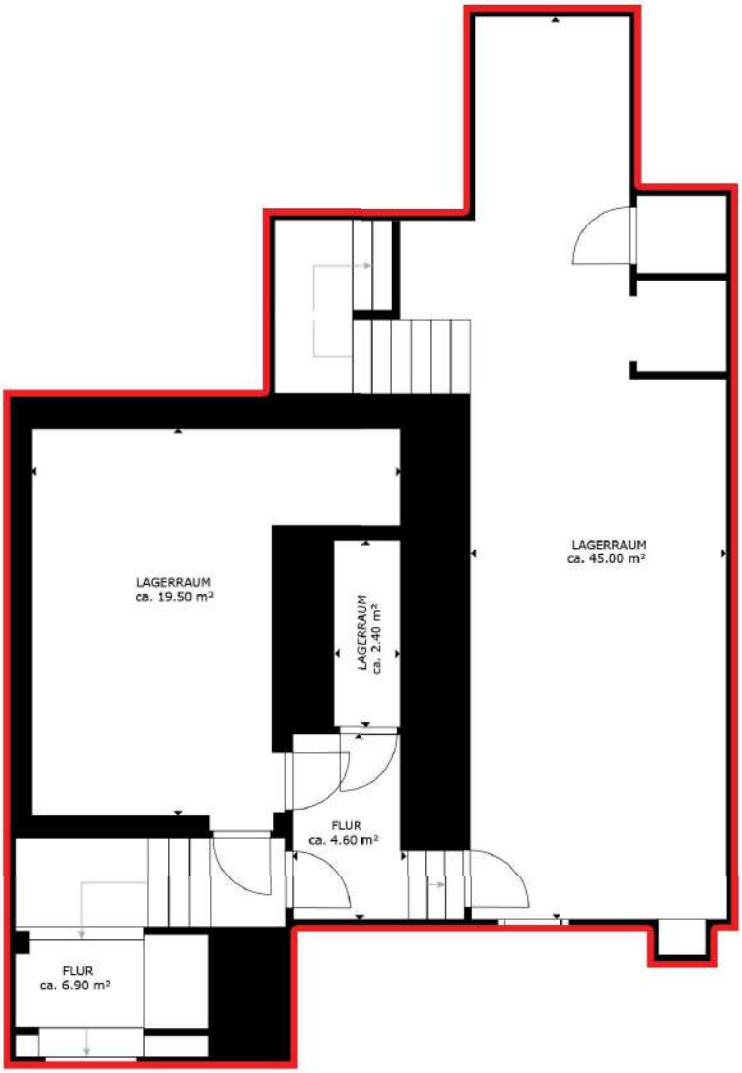
Die Liegenschaft wurde zudem – gemeinsam mit der benachbarten Hauptliegenschaft – vor wenigen Jahren an den stabilen Fernwärmeverbund der Gemeinde Andelfingen angeschlossen. Gemäss bestehenden Abklärungen wäre auch bei einer möglichen Erweiterung ausreichend Energiekapazität vorhanden, was eine wichtige Grundlage für zukünftige Projekte darstellt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den bestehenden Vorplatz, die gute Erschliessung sowie die zentrale Lage innerhalb des Dorfkerns. Das Einfamilienhaus Winkel 1 bietet damit eine seltene Kombination aus Charme, Entwicklungspotenzial und langfristiger Werthaltigkeit.

Daten & Fakten

Standort:	Winkel 1 8450 Andelfingen
Objektart:	Einseitig angebautes Einfamilienhaus
Wohnfläche: **Nutzfläche:**	ca. 78.5 m^2 ca. 43 m^2
Kubatur: **Grundstück:**	ca. 329 m^3 ca. 63 m^2
Baujahr:	1782
Zimmer: **Stockwerke:**	4 3
Nasszellen: **WC:**	1 1
Aussenparkplätze:	keine
Wärmeerzeugung: **Wärmeverteilung:**	Fernwärme Radiatoren
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis:	wird mit Thurtalstrasse 14 verkauft

Grundrissplan UG



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan EG

Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan 1. OG

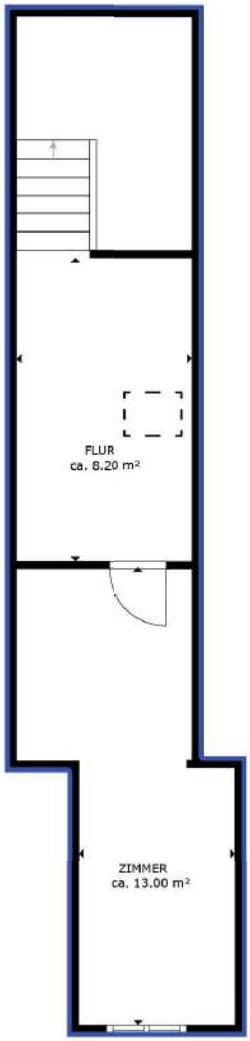
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan 2. / 3 . + 4. OG

3./4.Stock

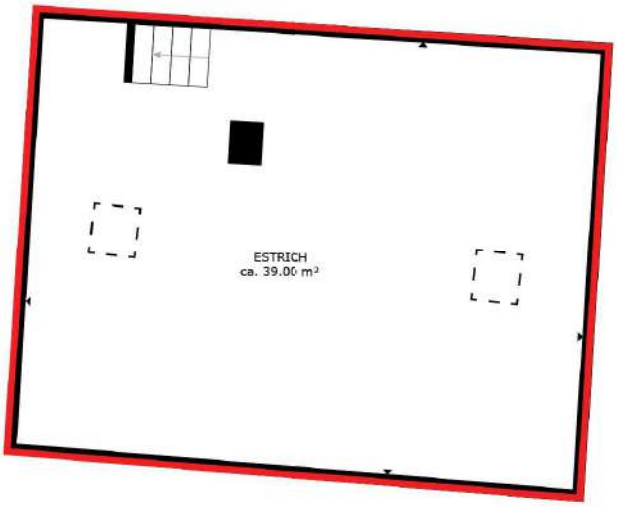
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan 4./5. OG



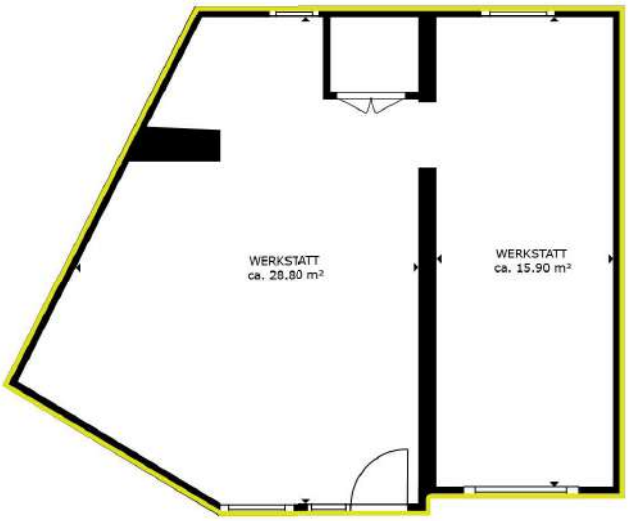
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan 5. OG



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

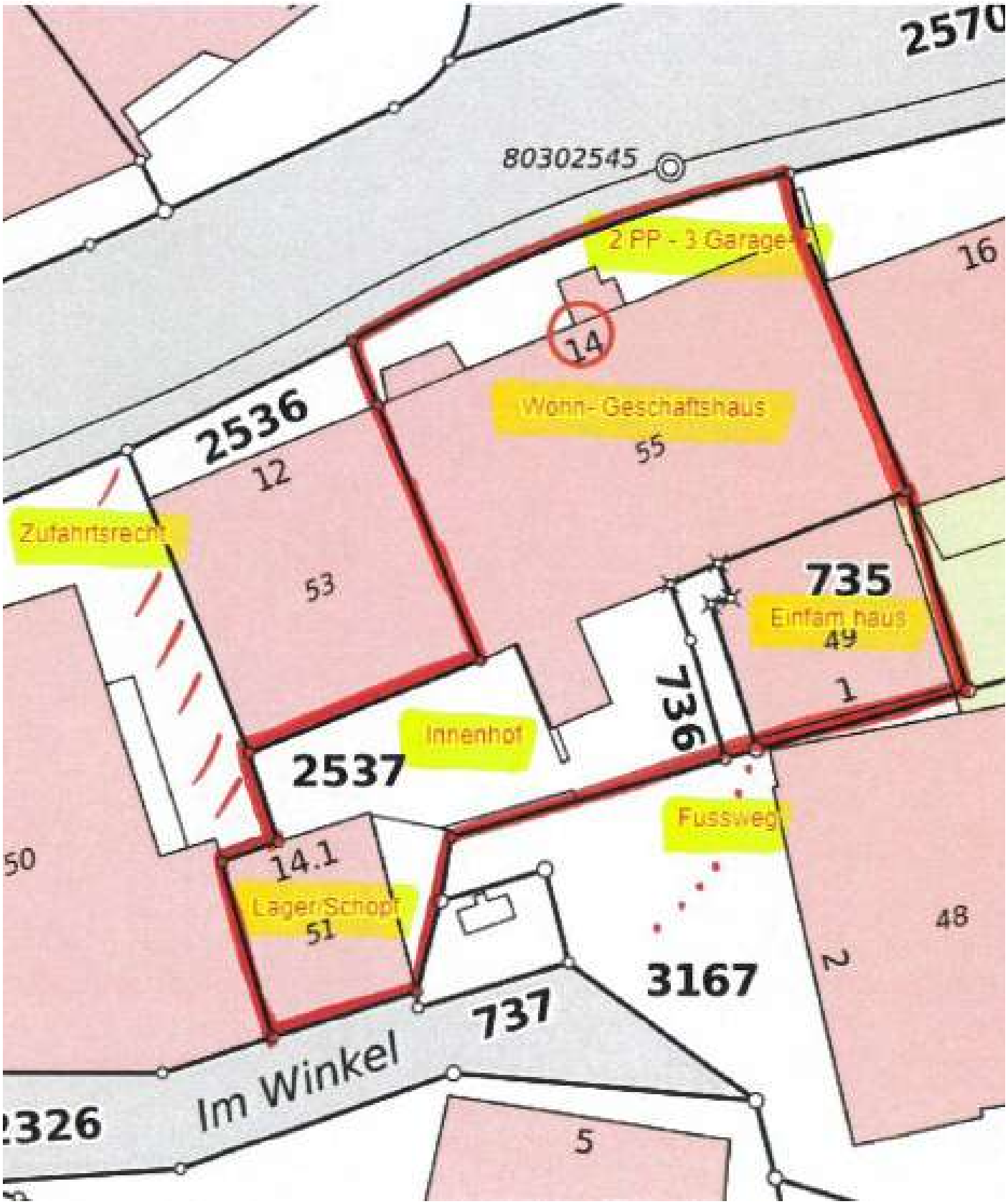
Grundrissplan Nebengebäude - Schopf / Werkstatt



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Gaetano IMMOBILIEN

Katasterplan



Mieterspiegel - Thurtalstrasse

[redacted]
128 Thurtalstrasse 14/Im Winkel 1
1 Thurtalstrasse 14, Andelfingen

Mieterspiegel
01.01.2025 – 31.12.2025

21.11.2025
Seite 1

Liegenschaft

Objekt		*Mieter*	*m²*	*Verhältnis ab*	*Komponente ab*	*ZP*	*Netto*	*Akonti*	*Pauschalen*	*Brutto*
128 Thurtalstrasse 14/Im Winkel 1										
Liegenschaft 1: Thurtalstrasse 14, 8450 Andelfingen, Verwaltungszeitraum: 01.01.2023 -										
1001	Büro EG Eingang vorne	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	12'000.00	240.00	0.00	12'240.00
1002	3½-Zimmerwohnung HP link	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	3'150.00	750.00	0.00	3'900.00
		[redacted]		01.04.2025	01.01.2024	1	9'450.00	2'250.00	0.00	11'700.00
1003	4-Büro 1. OG Eingang via B	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	11'280.00	1'680.00	0.00	12'960.00
1004	2-Zimmerwohnung 2. OG Ei	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	7'500.00	1'860.00	0.00	9'360.00
2001	Schopf Nebengebäude	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	960.00	0.00	0.00	960.00
7001	Doppelgarage rechts	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	360.00	0.00	0.00	360.00
		[redacted]		01.04.2025	01.01.2024	1	1'080.00	0.00	0.00	1'080.00
7002	Doppelgarage links	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	1'440.00	0.00	0.00	1'440.00
7003	Abstellplatz vor Büro EG	[redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	0.00	0.00	0.00	0.00
7004	Einstellplatz Mühleberg, And	[redacted]		01.01.2023	01.01.2024	1	1'440.00	0.00	0.00	1'440.00
	Liegenschaft 1: vermietet				**93.5 %**		**45'510.00**	**6'030.00**	**0.00**	**51'540.00**
	Liegenschaft 1: Leerstände (sollgestellt)				**6.5 %**		**3'150.00**	**750.00**	**0.00**	**3'900.00**
	Liegenschaft 1: Leerstände (nicht sollgestellt)				**0.0 %**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Liegenschaft 1: Thurtalstrasse 14				**100.0 %**		**48'660.00**	**6'780.00**	**0.00**	**55'440.00**

Mieterspiegel - Winkel 1

[redacted]
128 Thurtalstrasse 14/Im Winkel 1
2 Im Winkel 1, Andelfingen

Mieterspiegel
01.01.2025 – 31.12.2025

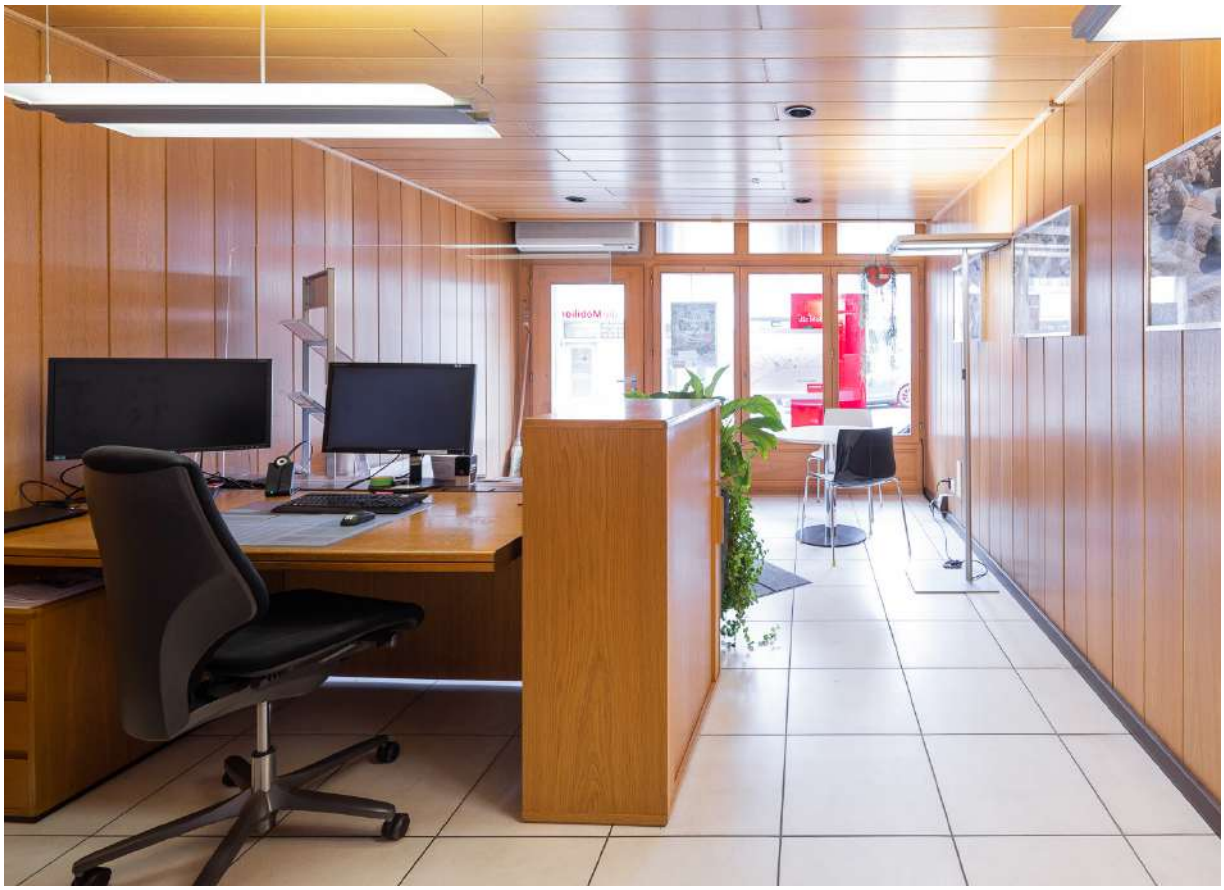
21.11.2025
Seite 2

Liegenschaft

Objekt	*Mieter*	*m²*	*Verhältnis ab*	*Komponente ab*	*ZP*	*Netto*	*Akonti*	*Pauschalen*	*Brutto*
Liegenschaft 2: Im Winkel 1, 8450 Andelfingen, Verwaltungszeitraum: 01.01.2023 -									
1001	4-Einfamilienhaus [redacted]		01.01.2024	01.01.2024	1	14'160.00	2'400.00	0.00	16'560.00
	Liegenschaft 2: vermietet			**100.0 %**		**14'160.00**	**2'400.00**	**0.00**	**16'560.00**
	Liegenschaft 2: Leerstände (sollgestellt)			**0.0 %**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Liegenschaft 2: Leerstände (nicht sollgestellt)			**0.0 %**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Liegenschaft 2: Im Winkel 1			**100.0 %**		**14'160.00**	**2'400.00**	**0.00**	**16'560.00**
	Mandant 128: vermietet			**95.0 %**		**59'670.00**	**8'430.00**	**0.00**	**68'100.00**
	Mandant 128: Leerstände (sollgestellt)			**5.0 %**		**3'150.00**	**750.00**	**0.00**	**3'900.00**
	Mandant 128: Leerstände (nicht sollgestellt)			**0.0 %**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	Mandant 128: Thurtalstrasse 14/Im Winkel 1			**100.0 %**		**62'820.00**	**9'180.00**	**0.00**	**72'000.00**

Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie Büroräumlichkeiten



Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie Büroräumlichkeiten

Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie, 3.5-Zimmerwohnung mit Garage

Gaetano IMMOBILIEN

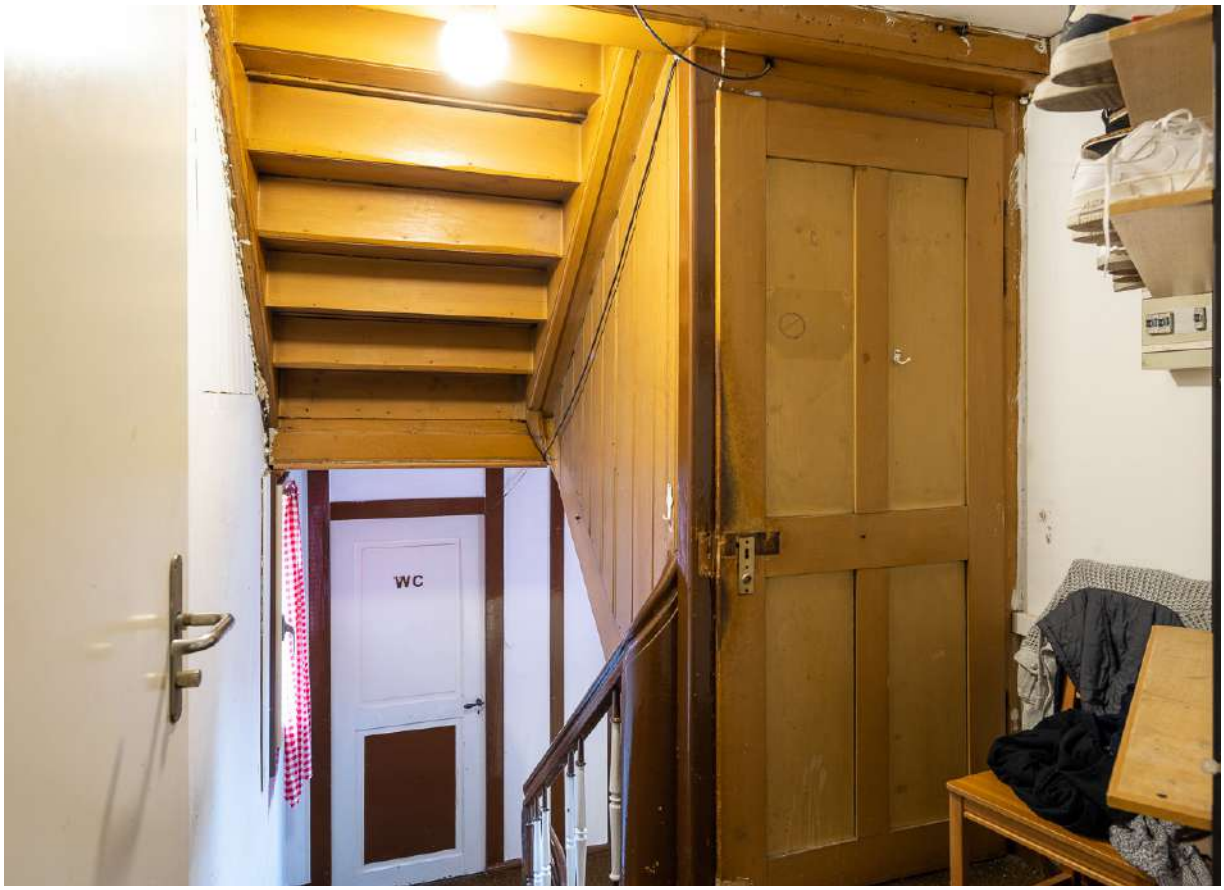
Bildergalerie, 3.5-Zimmer-Wohnung mit Garage

Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie, 3-Zimmerwohnung, Einzelbenutzung

Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie, 3-Zimmerwohnung, Einzelbenutzung



Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie, 4-Zimmer-EFH, Winkel 1

Gaetano IMMOBILIEN

Bildergalerie, 4-Zimmer-EFH, Winkel 1

Bildergalerie, Rückseite mit Schopf und Hinterhof

Bildergalerie, Rückseite mit Schopf und Hinterhof

Eigene Notizen

Wollen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?

Beantragen Sie unsere marktbasierte Immobilienbewertung zur realistischen Preisfestlegung.

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

052 212 17 07
info@gaetano-immobilien.ch
www.gaetano-immobilien.ch