Wohnhaus mit Scheune und Anbauten in Berg-Dägerlen

8471 Berg-Dägerlen, Weierstrasse 8

Einseitig angebautes Wohnhaus aus dem Jahre 1850. Rund 154 m^2 Wohnfläche und umfangreiche Nebenräume (Garagen, Scheunen, Gewerbe- und Wirtschaftsräume) mit sehr viel Platz für Lagerung und Hobbys prägen das Verkaufsobjekt. Die Liegenschaft ist bezugsbereit und bietet viel Raum für zukünftige individuelle Entwicklung und Gestaltung; neue Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahre 2024; Grundstückfläche 628 m^2 .

Hux AG
Dr. iur. Thomas Hux
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen
Telefon: 052 368 77 77
thomas.hux@hux.ch

Der Wohnteil umfasst ca. 154 m^2, verteilt auf eine äusserst grosszügige Küche, Stube und Nebenstube im EG sowie 3 Zimmer und ein Badezimmer im OG; insgesamt ca. 371 m^2 Nebennutzflächen. Im Dachgeschoss und im Anbau bestehen umfangreiche Ausbaureserven, deren Nutzung baurechtlich zu prüfen ist.

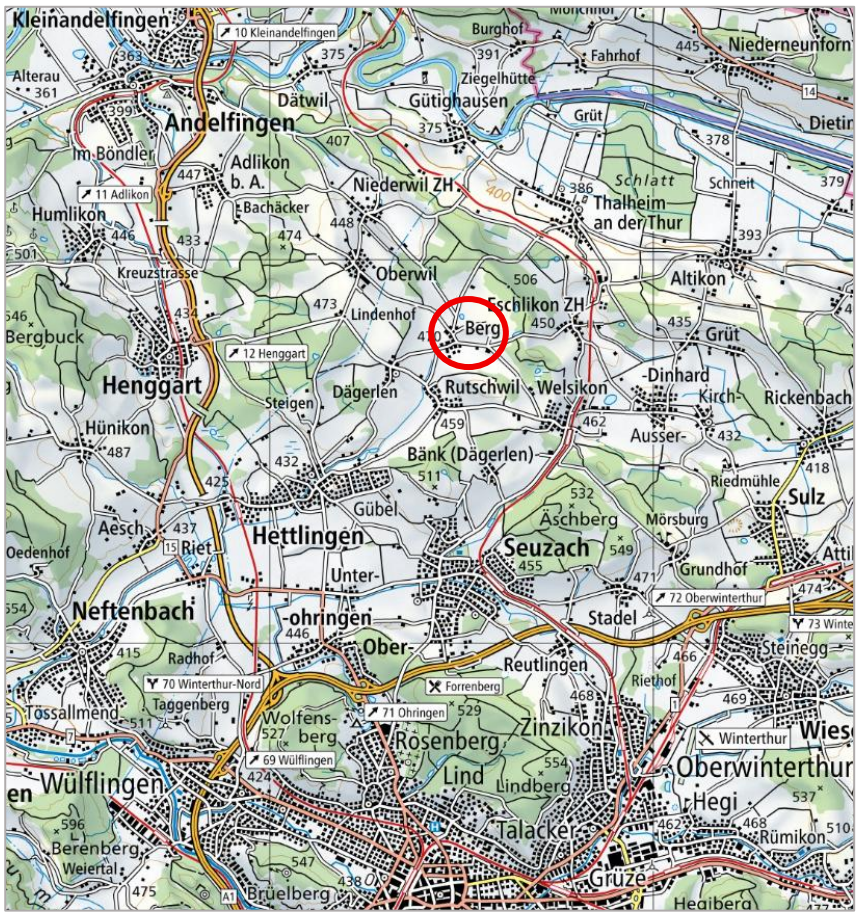
Richtpreis (Schätzungsgutachten vorhanden): CHF 1'250'000.00

Objektdaten

Adresse	Weierstrasse 8, 8471 Berg-Dägerlen
Politische Gemeinde	Dägerlen ZH
Objektart	Einseitig angebautes Wohnhaus mit Scheune und Anbauten
Kat.-Nr.	713, Grundbuchblatt 50123
Baujahr	1850
Grundstückfläche	628 m^2
Gebäudeversicherungsnummer	214-00210
Gebäudevolumen	1'740 m^3, davon Wohnhaus 514 m^3 und Anbauten 1'226 m^3
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'060'000.00, Schätzdatum 2024
Wohnfläche	ca. 154 m^2, davon 14 m^2 Vorraum und WC im UG
Nebennutzflächen	ca. 181 m^2 Wohnhaus ca. 190 m^2 Anbauten
Bauzone	Kernzone K, Empfindlichkeitsstufe III
Altlasten	kein Eintrag
Hinweiskarte Bodenbelastungen	Kein Eintrag
Besonderes	Zum Verkaufsobjekt gehört der damit dinglich verbundene Anteil von 4/8 am Grundstück Kat. Nr. 714 mit insgesamt 40 m^2. Kosten für Unterhalt und allfällige Sanierungen des gemeinschaftlichen Grundstücks sind anteilig mitzutragen.

Makrolage Berg-Dägerlen

Berg ist eines der fünf Dörfer der Gemeinde Dägerlen im Zürcher Weinland. Zusammen mit Bänk, Dägerlen, Oberwil und Rutschwil bildet es eine ländliche Wohngemeinde in einer hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Landschaft. Die Nähe zu Winterthur verbindet das Wohnen auf dem Land mit dem Angebot einer Stadt.



Die Gemeinde beschreibt ihre Lage als Tor zum Zürcher Weinland und nennt eine Entfernung von rund 8 Kilometern zur Stadt Winterthur sowie rund 29 Kilometern zum Flughafen Zürich.

Der Kindergarten der Primarschule Dägerlen befindet sich in Berg. Die Primarschule ist am Schulweg 1 in Rutschwil angesiedelt. Für die Sekundarstufe gehört Dägerlen zur Sekundarschulgemeinde Seuzach. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen stehen in der umliegenden Region zur Verfügung; ein breites Angebot bietet die nahe Stadt Winterthur.

Die Region ist mit dem öffentlichen Verkehr an Winterthur und die umliegenden Bahnhöfe angeschlossen.

Die Landschaft um die fünf Dörfer bietet Raum für Spaziergänge, Velotouren und Erholung im Grünen. Vereine und Veranstaltungen ergänzen das lokale Freizeitangebot.

Zahlen und Fakten Gemeinde Dägerlen ZH

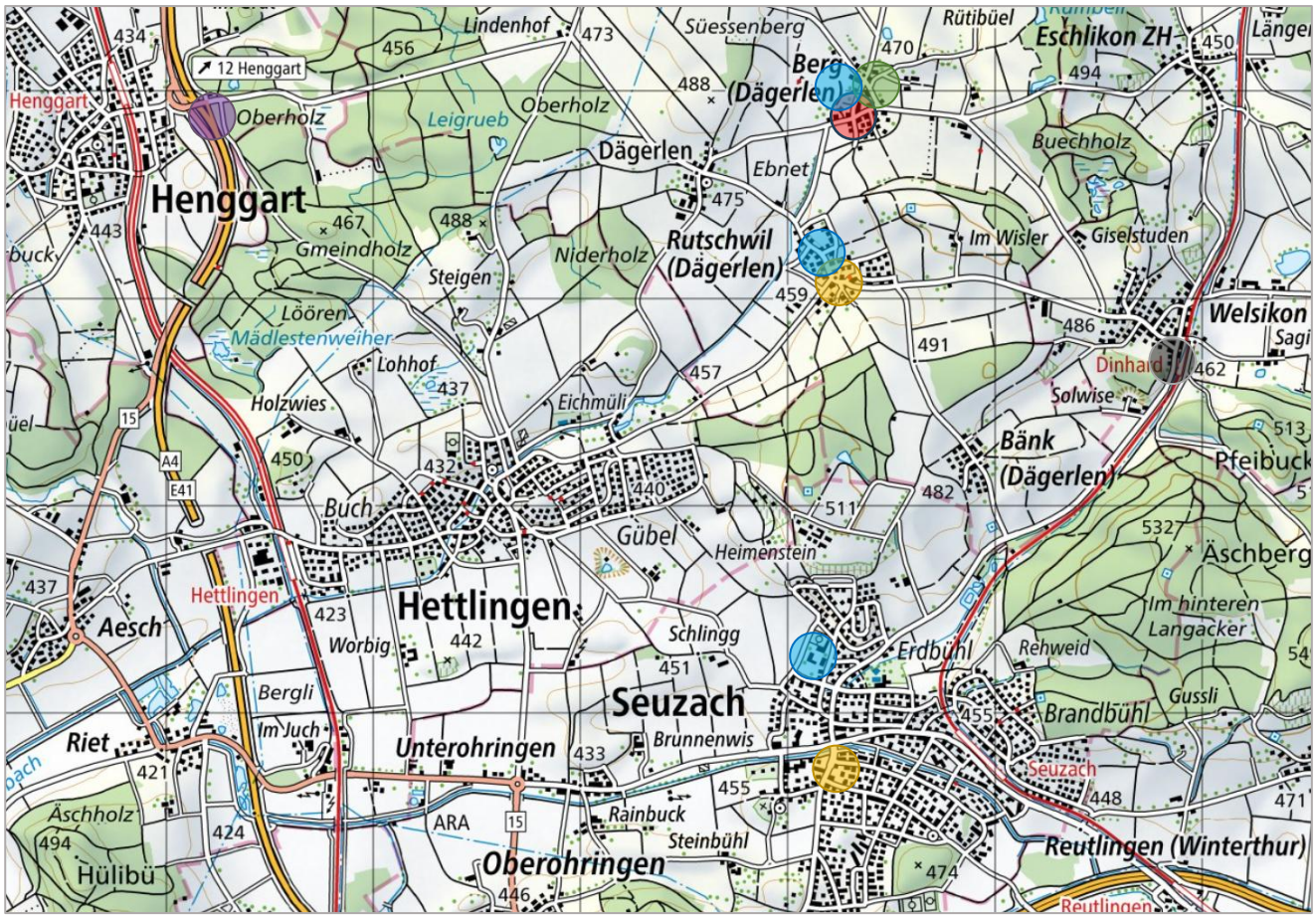
Einwohnerzahl	1’204 (31.12.2025)
Fläche	7,95 km^2
Steuerfuss nat. Pers.	106 % (ohne Kirchen)
ÖV	Bahnhof Welsikon (2,1 km) W’thur – Stein am Rhein
	Postautolinie 676 (Henggart-Winterthur HB)
	Nachtnetz ZVV N61
Autobahnanschlüsse	A4 Henggart (3,8 km)
	A1 Winterthur Ohringen (6,3 km)

Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft liegt im westlichen Teil des Dorfkerns von Berg. Das Gebäudeensemble ist Teil der gewachsenen Dorfstruktur.

Auf der Südwestseite des Gebäudes befindet sich der Gartenbereich. Zur Liegenschaft gehören befestigte Vorplätze mit Autoabstellmöglichkeiten. Der Garten umfasst 136 m^2, die befestigten Flächen 211 m^2.

Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und den Anbauten bereits gut genutzt. Der Schwerpunkt des Entwicklungspotenzials liegt deshalb in der vorhandenen Gebäudesubstanz.



Verkaufsobjekt

Einkauf (Rutschwil, Seuzach)

Bahnhof Dinhard

Autbahnanschluss A4 Henggart

Schulen bzw. Kindergarten

Bushaltestelle

Konstruktion / Ausbau / Zustand

Das Wohnhaus mit Scheune und Anbauten wurde 1850 erstellt. Im Innern finden sich Parkett, Holzriemen und Laminat sowie Täfer und eine Holz-Kassettendecke im Wohnzimmer. Diese Elemente geben dem Haus seinen historischen Charakter. Die grosszügige Küche mit rund 27 m² bietet Platz für einen Essbereich.
Das Gebäude und die Umgebung befinden sich laut Gutachten grundsätzlich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Einzelne Ausbauten sind nicht mehr zeitgemäss. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle und die Anzahl sowie teilweise die Ausstattung der Nasszellen entsprechen nicht mehr durchwegs modernen Anforderungen beziehungsweise Erwartungen, befinden sich aber immer noch in absolut tauglichem Gebrauchszustand.

Erneuerungen

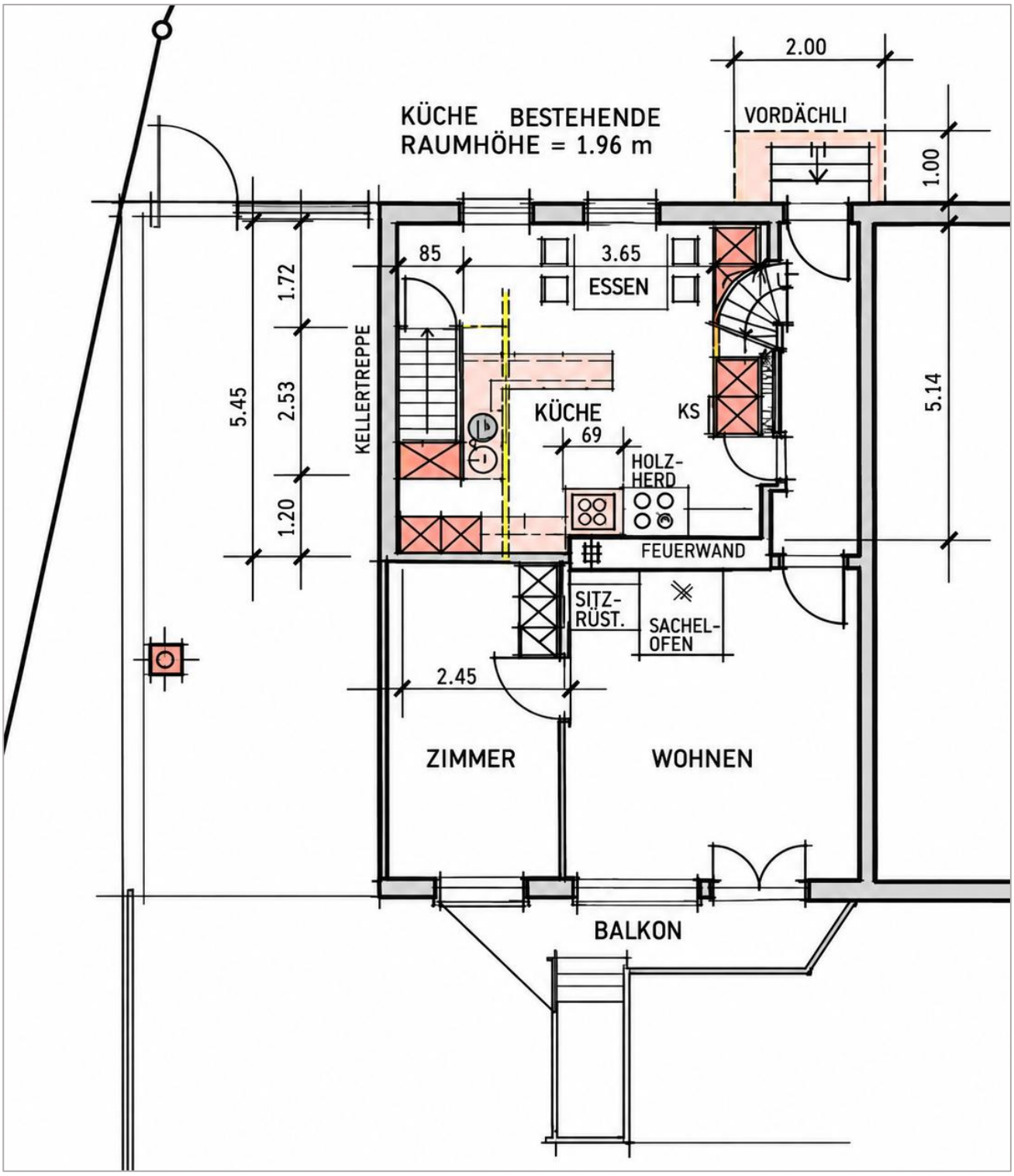
1974: Garageneinbau
1995: Fenster, Bad und Küche im Wohnhaus, Einbau eines Zimmers in der Scheune
2009: Teilweiser Fensterersatz im Anbau
2024: Erneuerung der Heizzentrale mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

Ausbaureserven

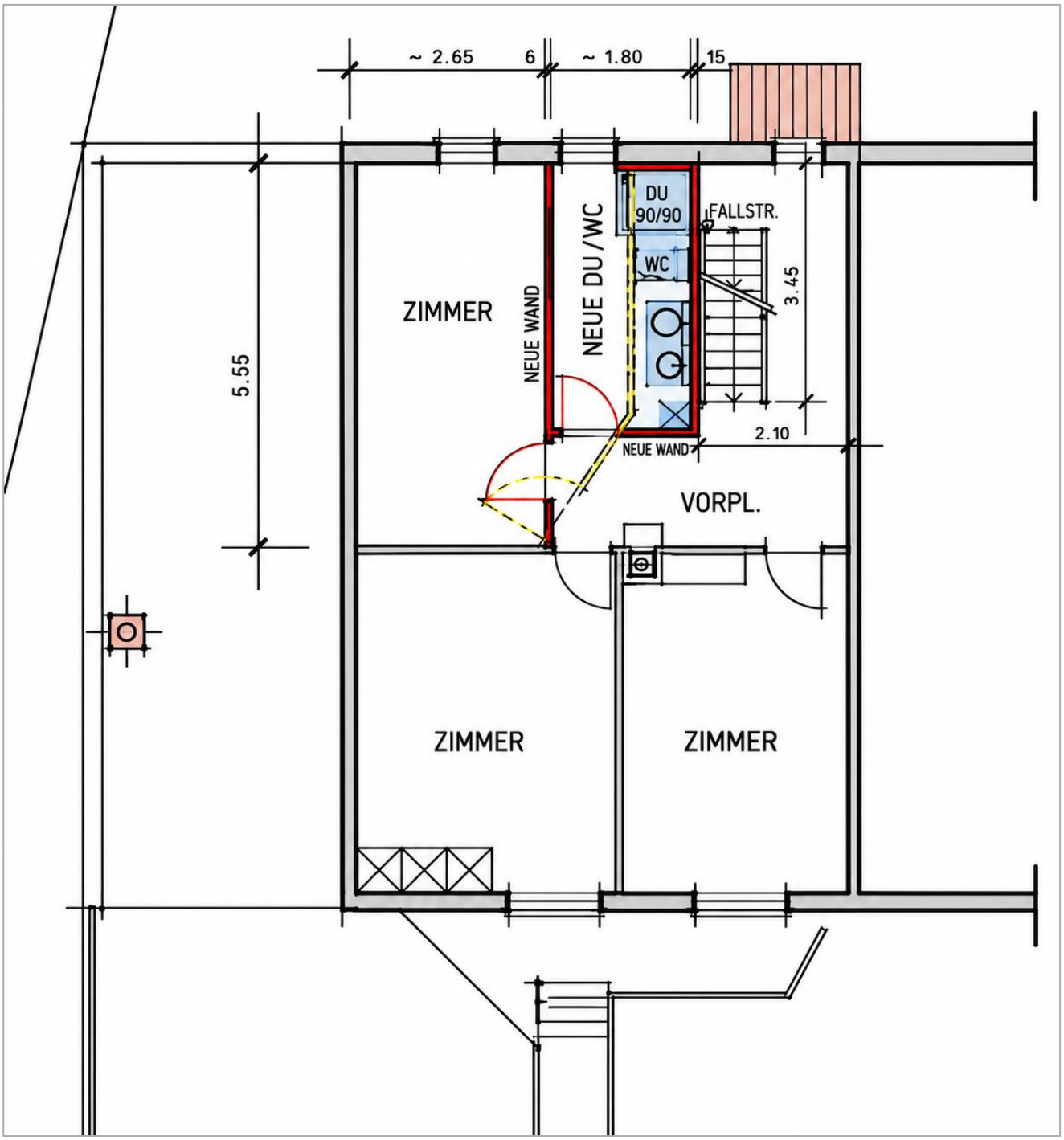
Im Dachgeschoss des Wohnhauses und im Anbau bestehen Ausbaureserven, gemäss aktuellem Gutachten rund 70 m² zusätzliche Nutzfläche im Wohnhaus und rund 100 m² in den Anbauten. Bei diesen Flächen handelt es sich weder um bestehende Wohnfläche noch um ein bereits bewilligtes Ausbauprojekt.
Die Liegenschaft ist im Kernzonenplan mit Schutzeintragungen vermerkt; bezeichnet sind unter anderem Fassadenlinie und Firstrichtung. Ob und in welchem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden darf, ist mit dem Bauamt Dägerlen anhand eines konkreten Vorhabens zu klären.

Raumprogramm

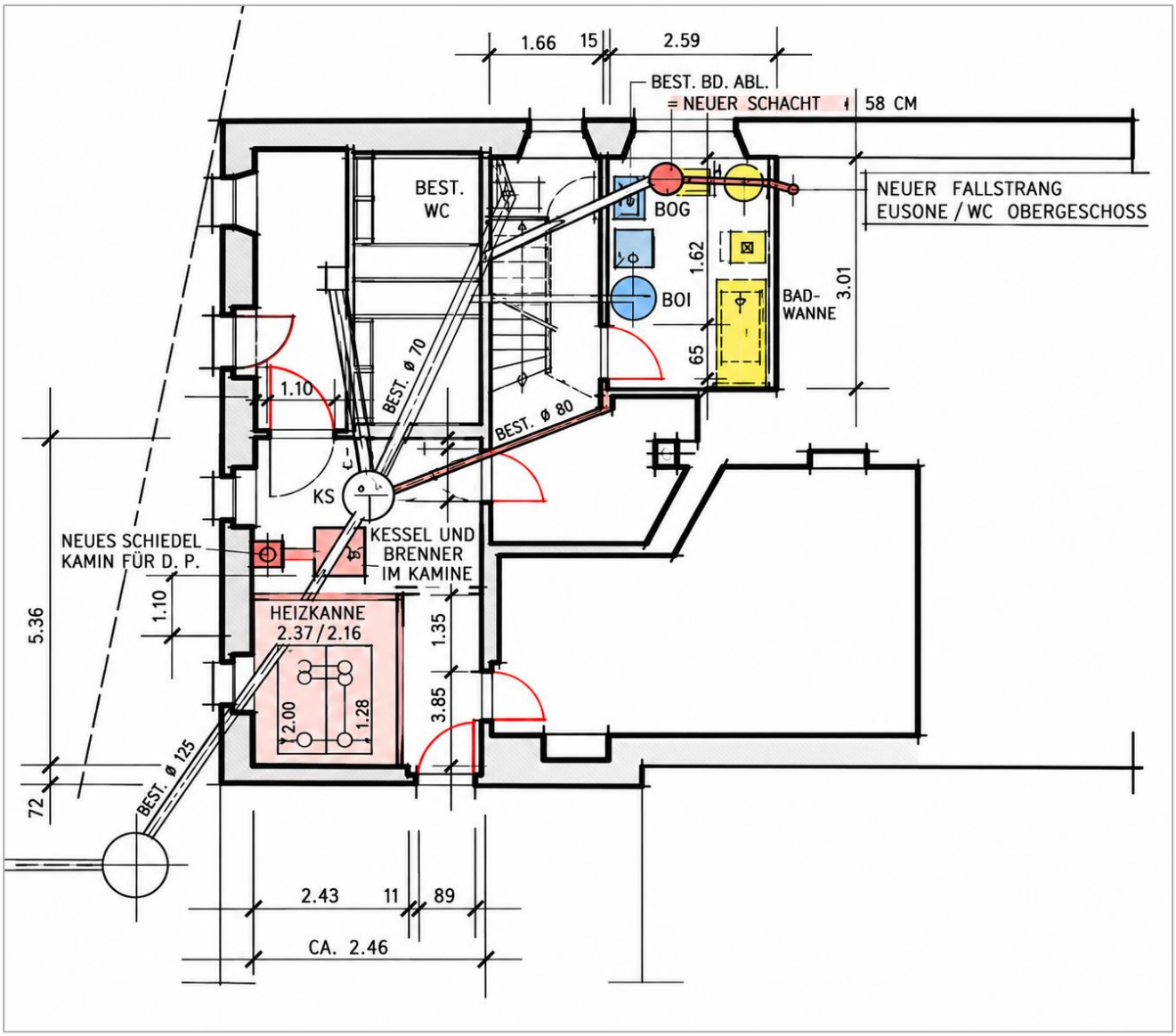
Untergeschoss:	Vorraum und Treppe 12 m², WC 2 m², Waschen 10 m², Heizungsraum 22 m², Schopf 16 m², Keller 23 m²
Erdgeschoss:	Eingang, Korridor und Treppe 9 m²; Küche 27 m²; Wohnzimmer 21 m²; Zimmer 13 m²; Tenn 40 m²
Obergeschoss:	Vorplatz und Treppe 7 m²; Dusche/WC 15 m²; Zimmer 16, 17.5, und 14.5 m²
Dachgeschoss:	Estrich in der Dachschräge 70 m²
Anbau Erdgeschoss:	Zwei Garagen zu je 35 m²; Unterstand 25 m²; Schopfanbau 25 m²
Anbau Obergeschoss	Lager 70 m²



Wohnfläche Erdgeschoss 70 m²



Wohnfläche Obergeschoss 70 m^2



Wohnfläche Untergeschoss 14 m^2

Nebenflächen Wohnhaus 181 m^2

Nebenflächen Anbau190 m^2

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dägerlen	**50123**	**CH607769790258**	1/3

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
-	6	28	Kataster 713, Plan 30, Berg Gesamtfläche			
	2	81	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 21400210, Weierstrasse 8			
	2	81	Bodenbedeckung			
	2	11	Gebäude			
	1	36	Befestigte Fläche			
	-	-	Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		13.11.1987	88	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Flurgenossenschaft Dägerlen			CH1852-0000-0001-81252	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 4/8 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 50038, Kataster 714, EGRID CH616979027765, Dägerlen	03.08.1971	21	CH1852-0000-0001-81656	2

Rechtswirksame Eintragungen 12.03.2026, 16.27 Uhr

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dägerlen	**50123**	**CH607769790258**	2/3

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit: Anschluss- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung	18.08.1987	56	CH1852-0000-0003-45860	1

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Zürcher Kantonalbank, besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-106.954.807, 8010 Zürich		M10	1	03.08.1971	23	CH1852-0000-0003-45861	1

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	betrifft EREID
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH1852-0000-0003-45860 geht nach: Grundpfandrecht CH1852-0000-0003-45861	13.11.1987	89	CH1852-0000-0003-45860 CH1852-0000-0003-45861

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dägerlen	**50123**	**CH607769790258**	3/3

Anmerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	betrifft EREID
2	Vormerkung	14.08.2020	52	CH1852-0000-0001-82166

Erläuterungen

F	Name	Auszugsart	Auszug
B.(K,G)	Doppelnamen bei Grundstückidentifikatoren	Erstellungszeitpunkt	12.03.2026, 16.27 Uhr
B.(K,G)	Doppeladressen bei Grundstückadressen	Führungsart	eidgenössisch
P	Plan	Datenstand	aktuell
N	Nummern	Grundbuchdaten	ohne Folgerechtige / Personen
U	Urspr.	Hinweise	aktuelle Adressen unterliegen gewissen arbeitsrechtlichen Einschränkungen
M(P,M)	Mutationsplan/Mutation		
Bf.	Betroffener		

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dägerlen	**50038**	**CH616979027765**	1/2

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
-	-		Kataster 714, Plan 30, Berg	17.11.2023		Bestandesänderung
		40	Gesamtfläche			
			Bodenbedeckung			
		43	Strasse, Weg			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EIREID	Bemerkungen
keine				

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EIREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EIREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Dägerlen	**50038**	**CH616979027765**	2/2

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EIREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger		Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EIREID	Bemerkungen
	keine							

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	betrifft EIREID
	keine			

1198
914
915
916
Brunnenwiesstrasse
Berg
Weierstrasse
Berg
232
235
1126
1296
1255
1256
1295
1674
713
714
1247
1248
1249
1250
1201
Eichenweg
1140
1673
1780
1781
1782
1783
1764
Föhrenweg
Mülibach
89 Kindergarten

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1’250’000.00 (aktuelle Verkehrswertschätzung vorhanden)
Angebot	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt

Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Fotos

Haupteingang

Eingang / Flur

Stube mit Blick auf die Terrasse

Stube

Nebenstube

Terrasse vor Stube

Eingang Küche

Küche

Küche

Vorplatz OG

Zimmer 1 OG

Zimmer 2 OG

Zimmer 3 OG

Badezimmer OG

Nebenraum UG

Heizzentrale UG

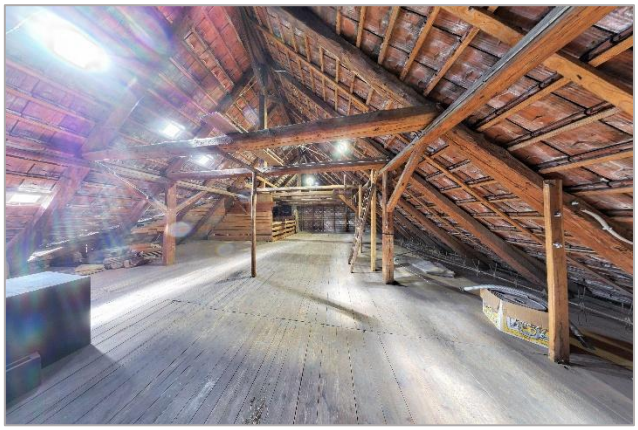
Weinkeller / Bar UG

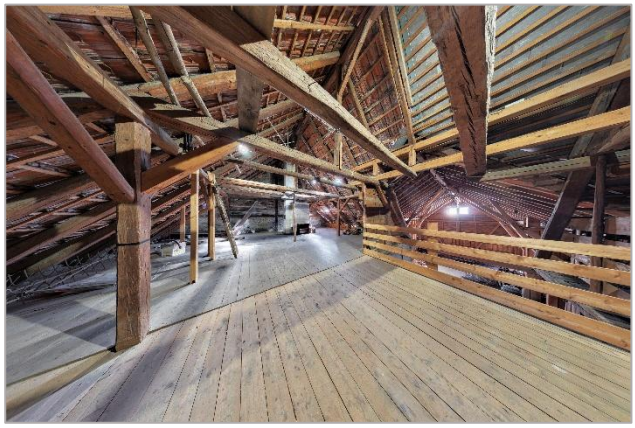
Wirtschaftsraum UG

Vorplatz

Eingang Küche vom UG

Treppenaufgang OG-DG


Dachgeschoss


Estrich

Eingang Scheune

Scheune

Scheune

Garagen

Garagen

Gewerberaum hinter Garagen

Schopf neben Garagen

Blick von Süden

Vogelperspektive