4.5 Zimmer-Eigentumswohnung



«DER LUXUS DER RUHE»

CHESSLERSTRASSE 24, 8477 OBERSTAMMHEIM

HEV Region Winterthur
mein Zuhause

Eckdaten 3
Beschreibung 4
Standort Oberstammheim 6
Impressionen 7
Umgebung 23
Grundrisse 25
Katasterplan 27
GVZ 28
Minergie Zertifikat 29
Das Wichtigste auf einen Blick 30
Philosophie / Geschichte HEV 32
Verkauf 34

«DER LUXUS DER RUHE»

Herzlich willkommen an der Chesslerstr. 24 in Oberstammheim

Stammheim ist eine politischen Gemeinde im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich.

Die Gemeinde umfasst die Orte Ober- und Unterstammheim, Waltalingen, Guntalingen, die zürcherische Hälfte von Neunform und den Weiler Girsberg.

Der Bahnhof Stammheim wird im Halbstundentakt von der S-Bahn S29 Winterthur - Stein am Rhein bedient. Die Postautolinie 605 verbindet Stammheim mit Andelfingen, die Linie 823 führt nach Diessenhofen und Frauenfeld. Die Bahnfahrt nach Winterthur dauert ca. 31 Minuten. Mit dem Auto sind es 21 Minuten.

Die Primarschule befindet sich in Oberstammheim. Den Kindergarten sowie die Oberstufe besuchen die Schüler in Unterstammheim.

Für den täglichen Bedarf gibt es einen dorfeigenen Volg mit integrierter Postagentur.

Das Freiluftbad Im Röhrli, das ausserhalb der Ortschaft zwischen Mais- und Hopfenfeldern liegt, sorgt im Sommer für Abkühlung. Zudem gibt es rund 50 Vereine im Stammertal, die ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten abdecken.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	4.5 Zimmer-Eigentumswohnung	
Adresse	Chesslerstrasse 24 8477 Oberstammheim	
Baujahr	2011	
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 1	
Kataster-Nr.	OH4319	
Zone	WG2/28	
Kubatur	3'910 m^3	
Grundstück	3'145 m^2	
Wohnfläche	127.72 m^2	Hauptnutzfläche
	11.40 m^2	Nebennutzfläche
	44.00 m^2	Aussennutzfläche
Wertquote	80/1000	
Erneuerungsfonds	per 06.07.2026	CHF 113'435.95
	Anteil Eigentümer	CHF 9'074.90
Nebenkosten	Durchschnitt der letzten 3 Jahre CHF 5'400.— /inkl. EF	

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Yannick Paravano
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

Beschreibung

Die 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung liegt am südlichen Rand des historischen Dorfkerns von Oberstammheim, einem Ortsteil der Gemeinde Stammheim. Der ländliche Charakter mit den in nächster Nähe liegenden Natur- und Erholungsräumen bietet eine ausgezeichnete Lebens- und Wohnqualität. Die von Rebbergen geprägte Landschaft des Stammertals sowie das vielseitige Freizeit- und Vereinsangebot unterstreichen die Attraktivität dieses Wohnstandorts. Trotz der naturnahen Lage sind die umliegenden Zentren bequem erreichbar.

Der Bahnhof Stammheim befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mit dem Auto gelangen Sie zudem in rund 13 Fahrminuten zum Autobahnanschluss Kleinandelfingen, der eine gute Anbindung an Winterthur, Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Die Unter- und Oberstufe werden in Oberstammheim unterrichtet, während sich das Schulhaus der Mittelstufe im benachbarten Waltalingen befindet. Für den kleinen Einkauf befindet sich beim Dorfplatz in Unterstammheim (ca. 800 m) ein Volg und eine Bäckerei. Ein zweiter Volg mit einer Drogerie befindet sich in Oberstammheim (ca. 900 m). Ein breiteres Einkaufsangebot finden Sie in den nahegelegenen Zentren von Stein am Rhein, Diessenhofen, Kleinandelfingen und Frauenfeld.

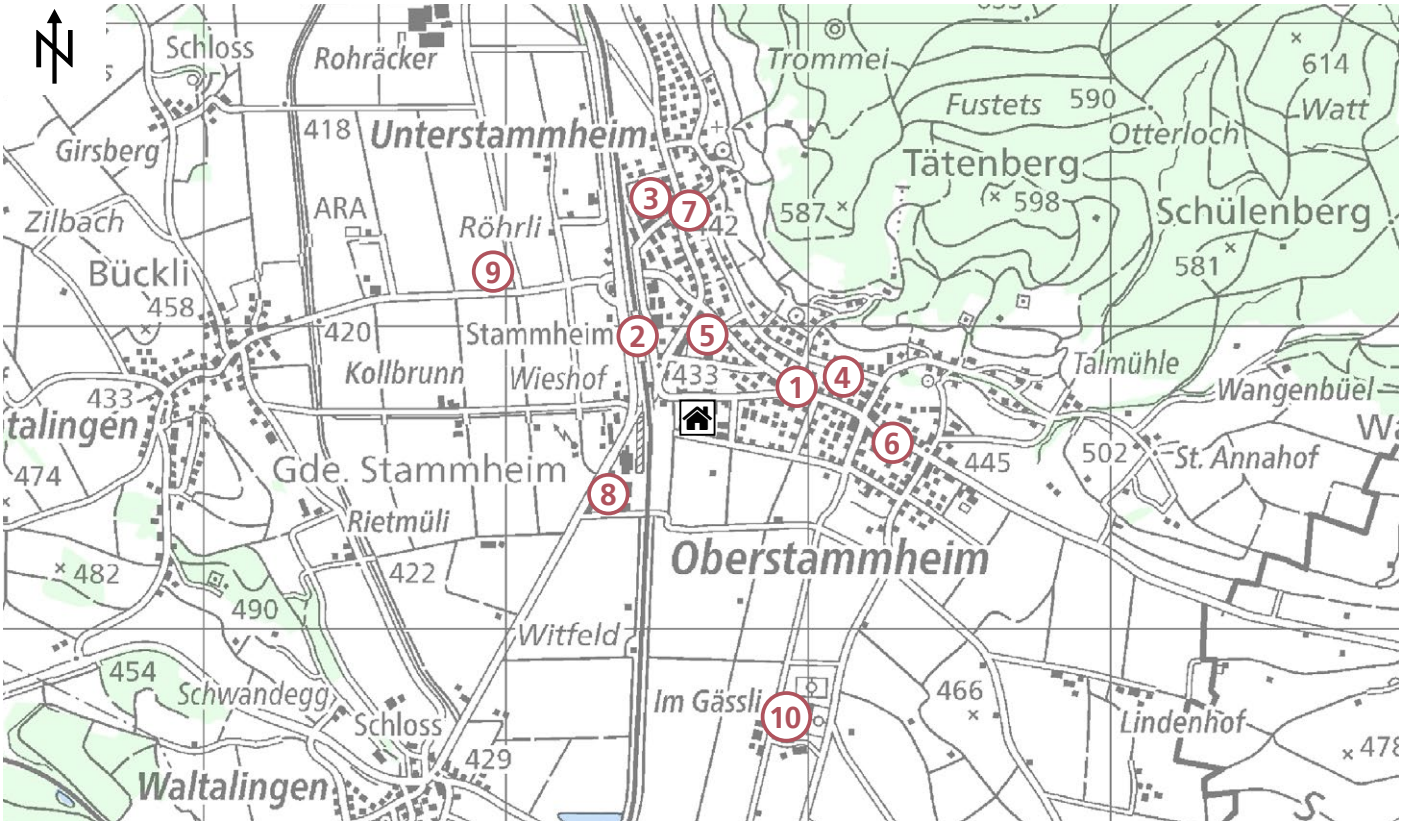
Die Eigentumswohnung verfügt über 127.72 m^2 Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 eigenes Kellerabteil sowie 1 Tiefgaragenparkplatz.

Über das Treppenhaus oder mit dem Lift gelangen Sie bequem von der Tiefgarage zur Wohnung. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das Entrée mit integrierter Garderobe und praktischen Einbauschränken. Rechterhand liegen zwei Zimmer mit jeweils 15.71 und 15.80 m^2. Dank der grossen Fenstertüren profitieren beide Räume von viel Tageslicht. Auf der linken Seite befindet sich ein weiteres 18.04 m^2 grosses Zimmer mit direktem Zugang zum befestigten Aussenbereich. Auf das Zimmer folgt eine Abstellkammer mit Waschmaschine und Tumbler. Angrenzend befindet sich ein Badezimmer, welches über Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC verfügt. Vis-à-vis liegt das zweite Badezimmer mit Zugang durch das 15.80 m^2 grosse Zimmer und besonderer Ausstattung: Sauna, Infrarot-Badetuchwärmer, Dusche, Lavabo, Spiegelschränke und WC. Die halboffene Küche mit Barelement grenzt direkt an das grössere Badezimmer an und umfasst einen Kochherd, einen Kühlschrank, zwei Backöfen - einer davon mit Mikrowelle, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken. Die Küche ist nahtlos mit dem 32.27 m^2 grossen Wohn- und Essbereich verbunden. Dieser überzeugt mit einem Schwedenofen und ebenfalls direktem Zugang zum befestigten Aussenbereich. Dieser ist ideal besonnt und wird durch einen unbeheizten Wintergarten mit gemütlichem Sitzplatz und Deckenventilator ergänzt. Die rahmenlosen Glaselemente können bei Bedarf vollständig geöffnet oder geschlossen werden und schaffen so – je nach Witterung – einen geschützten oder offenen Aussenbereich. Die Beschattung wird durch Sonnenstoren sowie eine Senkrechtmarkise sichergestellt.



Das Untergeschoss bietet Ihnen ein eigenes 11.40 m² grosses Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Trockenraum und einen Veloabstellplatz. Dank des direkten Zugangs zur Tiefgarage gelangen Sie bequem zum Tiefgaragenparkplatz Nr. 1. Ein weiteres Highlight der Eigentumswohnung ist das ausschliessliche Benützungsrecht am rund 7.5 m² grossen Gemüsegarten – ideal für Gartenliebhaber.

Standort Oberstammheim



1.	Bushaltestelle «Oberstammheim, Rietweg» Linie 605/823	550 m
2.	Bahnhof Stammheim S29, Pizzeria «La Stazione»	350 m
3.	Kindergarten Unterstammheim	900 m
4.	Primarschule Oberstammheim	750 m
5.	Sekundarschule Unterstammheim	350 m
6.	Volg Oberstammheim mit Postagentur, Thur Drogerie Stammertal	900 m
7.	Volg Unterstammheim, Ammann Bäckerei-Konditorei	950 m
8.	Landi Stammertal, Agrola Tankstelle	900 m
9.	Badi Stammheim	1.3 km
10.	Sportplatz Schelmengrube	1.8 km

Impressionen

Hauszugang



Treppenhaus



Lift



Wohnungseingang



Entrée



Korridor



Bad 1





Abstellkammer





Zimmer 1





Zimmer 2





Zimmer 3

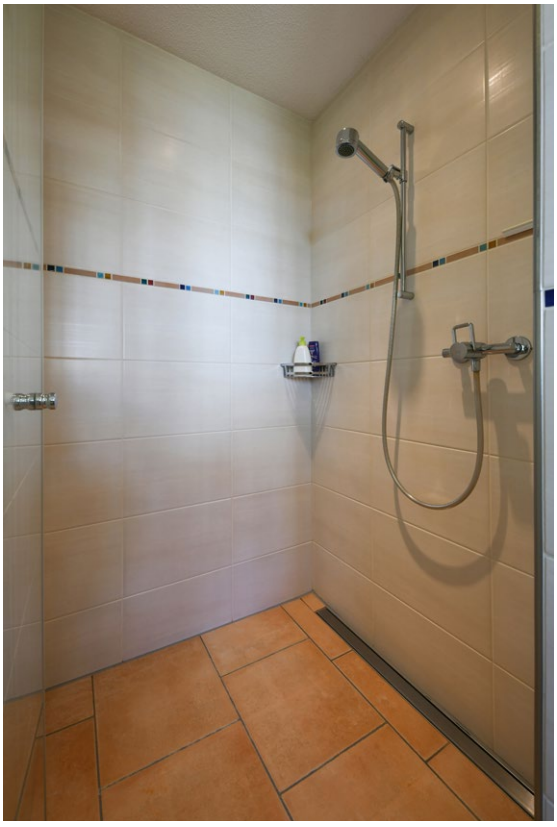




Bad 2







Wohn-/Esszimmer









Küche







unbeheizter Wintergarten





Aussenbereich







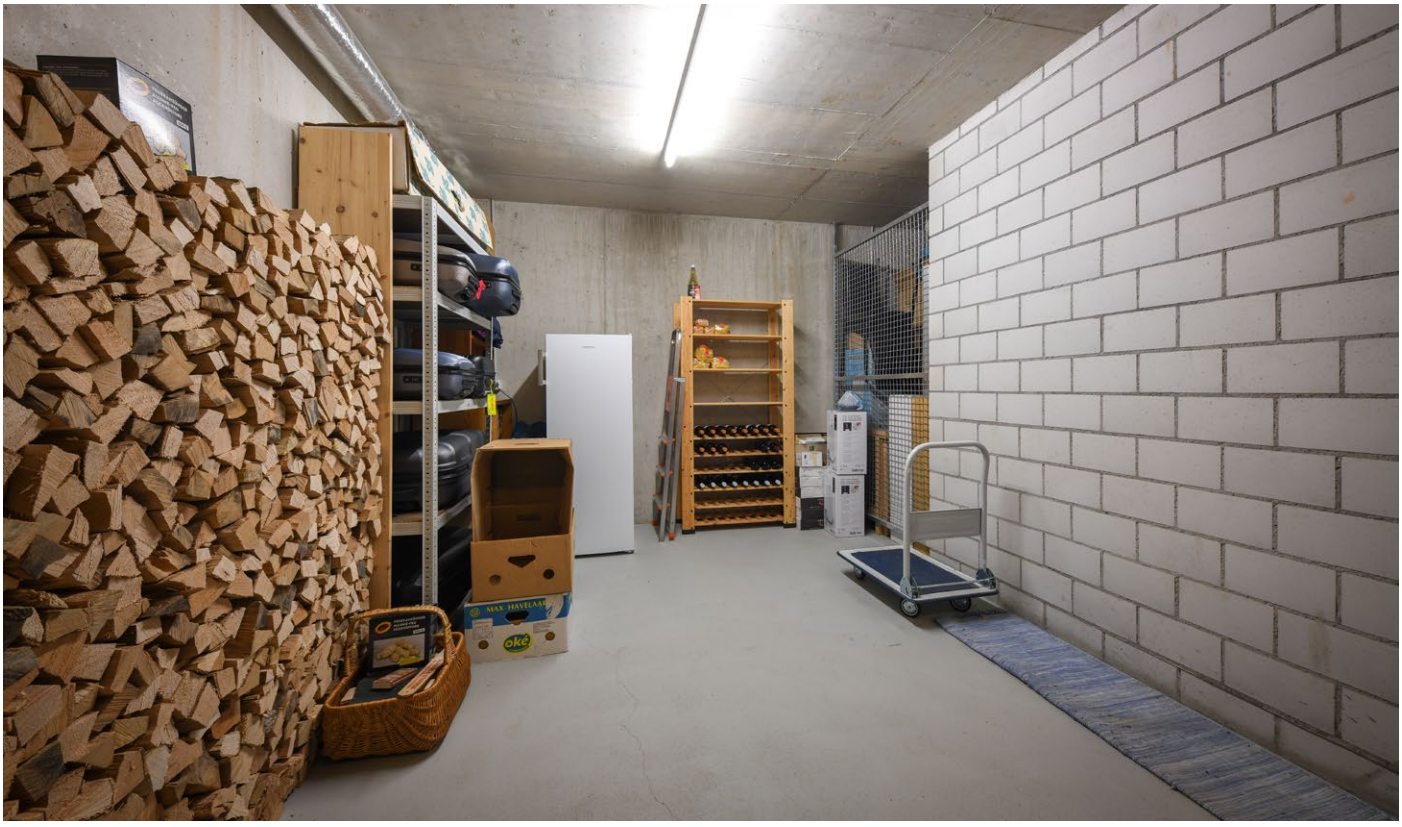


Elektrotableau





eigener Keller



gemeinschaftlicher Trocknungsraum



gemeinschaftlicher Veloabstellplatz



Tiefgaragenparkplatz Nr. 1



Besucherparkplätze



Umgebung





Grundrisse

ERDGESCHOSS
4.5 ZIMMER-WHG
CHESSLERSTRASSE 24

Hauptnutzfläche	**127.72 m²**
Aussennutzfläche	**44.00 m²**

Wohngeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

HEV Region Winterthur

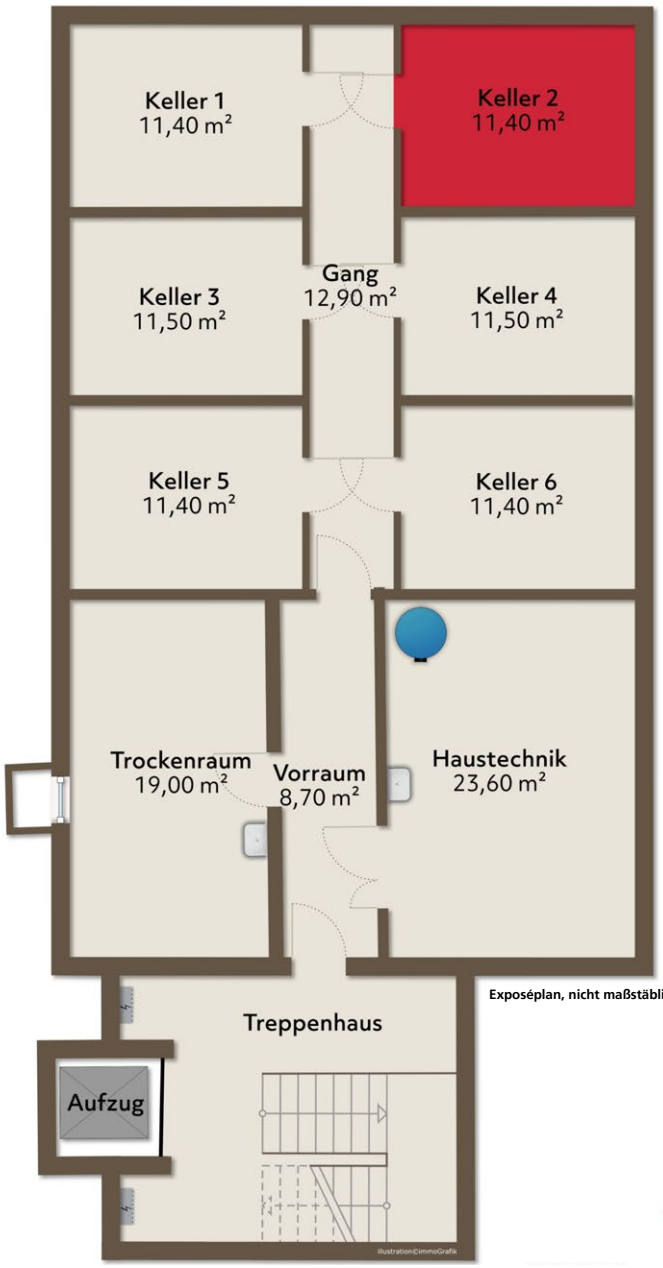
UNTERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-WHG

CHESSLERSTRASSE 24

Nebennutzfläche	11.40 m²

Untergeschoss

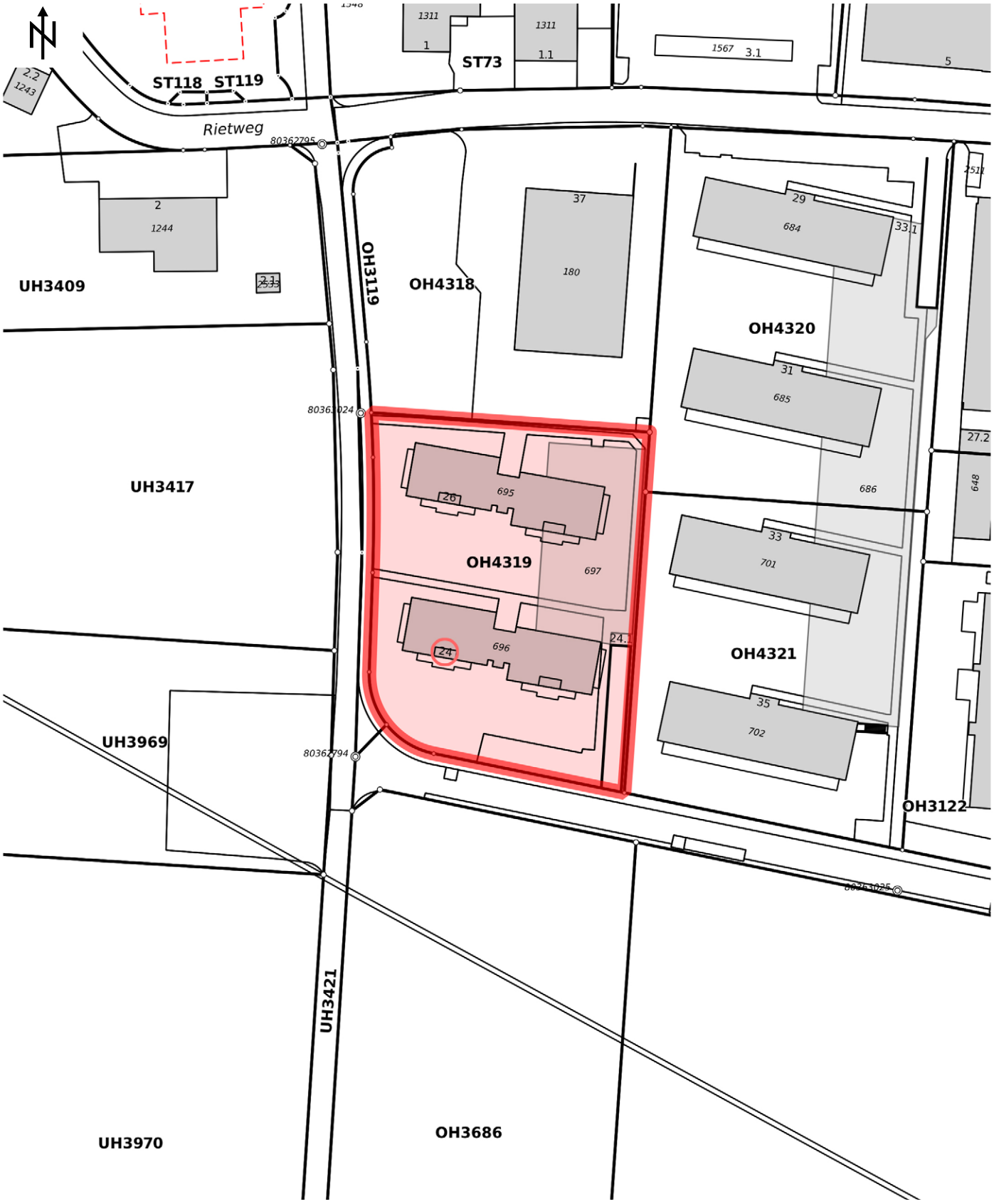


Exposéplan, nicht maßstäblich

Zugang zur TG

HEV Region Winterthur

Katasterplan



GVZ

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr.	274'192
Gemeinde/Quartier	Stammheim
Grundstück-Nr.	292.OH4319

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF 6'031'153

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Stammheim	292-00695	Chesslerstrasse 26 8477 Oberstammheim 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2011 Schätzung vom 21.01.2013 Schätzgrund: Neubau	3'650	248'776	2'960'430
Stammheim	292-00696	Chesslerstrasse 24 8477 Oberstammheim 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2011 Schätzung vom 21.01.2013 Schätzgrund: Neubau	3'910	258'044	3'070'723

Minergie Zertifikat



MINERGIE®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

ZERTIFIKAT

Nr. ZH – 5077

Das Mehrfamilienhaus Chesslerstrasse 24 in 8477 Oberstammheim, mit hochwärmedämmender Gebäudehülle, Fernwärmeheizung und Komfortlüftungsanlage, erfüllt den von Kantonen, Bund und Wirtschaft getragenen

MINERGIE® – Standard für Gebäude.

Das Gebäude entspricht damit dem neusten Stand der Technik, mit dem ein hoher Komfort bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

Das Gebäude darf als MINERGIE® - Haus bezeichnet werden.

Baudirektion
Kanton Zürich

AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abteilung Energie

Zürich, den 22. August 2012

www.minergie.ch
MINERGIE® MADE IN SWITZERLAND

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung Isolierunterdach aus gepresster Holzfaserplatte 60 mm stark
Wände	Wohngeschoss Aussenwände: Backstein BN 17.5, Vollwärmeschutz mit 16 cm Dämmplatten Innenwände: Backstein BN 15 Decken: Beton B25/35, 26 cm Kellergeschoss Aussenwände: Beton B25/35, 25 cm Innenwände: Kalksandstein 15 cm Decke: Beton B25/35, 26 cm
Heizung	Fernwärme Wärmeabgabe über Bodenheizung
Fenster	Kunststoff-Fenster 3-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz	Verbund-Lamellenstoren 90 mm (manuell bedient) Sonnenstoren und Senkrechtmarkise bei befestigten Sitzplätzen
Parkierung	1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 1
Sanitäranlagen	Bad 1: Dusche, Lavabo, WC Bad 2: Dusche, Sauna, Lavabo, WC

Merkmale	Minergie Zertifikat Unbeheizter Wintergarten Eigener Gemüsegarten (ca. 7.5 m^2) Sauna in Badezimmer Schwedenofen im Wohnzimmer
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis CHF 1‘050‘000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.
Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!
www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1’050’000.—
Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFSVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.
Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.
Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Yannick Paravano
Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 65
yannick.paravano@hev-win.ch

«DER LUXUS DER RUHE»

CHESSLERSTRASSE 24, 8477 OBERSTAMMHEIM

HEV Region Winterthur
mein Zuhause