Verkaufsdokumentation



8476 Unterstammheim, Oberdorf 9

Freistehendes Wohnhaus an erhöhter und ruhiger Lage mit historischem Ortsbildcharakter; interessantes Potenzial zur Neugestaltung als Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus; Erstellungsjahr 1960; Wohnfläche 173 m^2, Nebenflächen 77 m^2; Grundstückfläche 192 m^2; Kernzone K I / ES III

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

Wohnhaus, ursprünglich als Einfamilienhaus erstellt, zur Zeit als 3-Familienhaus genutzt, allerdings mit funktionalen Nachteilen für die einzelnen Wohneinheiten (gemeinschaftliche Nutzungen); vermietet (moderate Mietzinsen); im Hinblick auf nachhaltige Nutzung mit zyklischem Gesamterneuerungsbedarf.

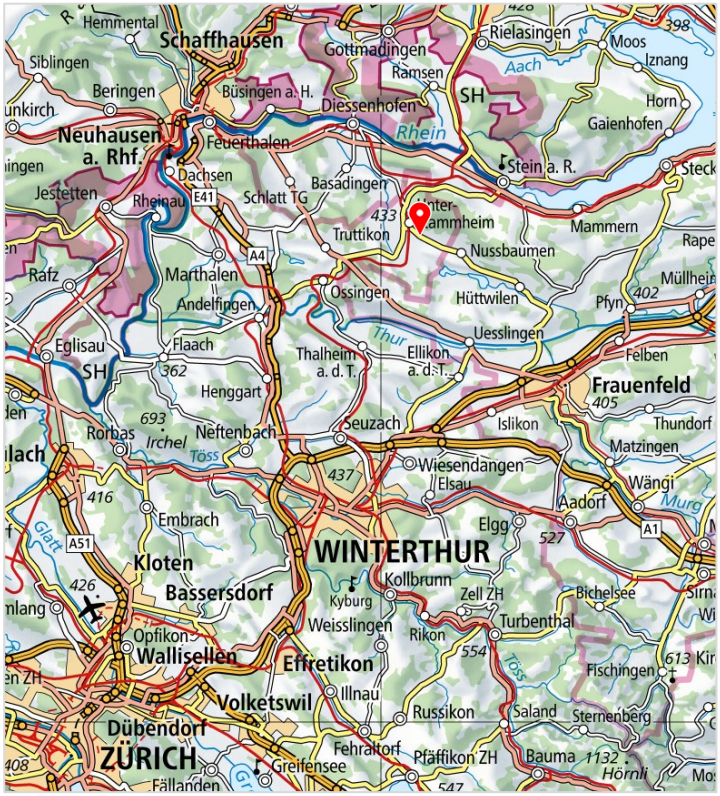
Verkaufsrichtpreis (aktuelles Schätzungsgutachten): CHF 600'000.00

Objektdaten

Kat.-Nr.	UH 3152
Gebäude Vers.-Nr.	292-01075
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	668 m^2
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 754'587.00
Grundstückfläche	192 m^2
Baujahr	1960
Hauptnutzfläche	total 173 m^2
Nebenflächen	77 m^2, Untergeschoss mit Technik und Kellerräumen
Nutzungsmix	reines Wohnhaus UG: Technik und Kellerräume EG: 3-Zimmerwohnung, 54 m^2 OG: 2-Zimmerwohnung, 59 m^2 DG: Studio, 77 m^2
Parkierung	1 Aussenparkplatz
Zone	Kernzone I
Altlasten	Kein Eintrag im KbS
Denkmalschutz	Das Gebäude ist im Inventar des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung eingetragen
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Mietertrag	netto CHF 18’480.00 / Jahr

Makrolage Stammheim ZH

Das Stammertal ist bekannt für seine schmucken Riegelhäuser und die lang gezogenen Rebberge. Es zählt zu den trockensten und wärmsten Gegenden des Schweizer Mittellandes.



Stammheim liegt in der Mitte des Städtedreiecks Winterthur, Schaffhausen, Frauenfeld. Die Städte sind alle innerhalb 15 - 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Stammheim befindet sich an der Bahnlinie Winterthur-Stein am Rhein. Die S29 verkehrt im Halbstundentakt. Zwischen Frauenfeld und Diessenhofen verkehrt ein Postauto mit mehreren Haltestellen auf dem Gemeindegebiet Stammheim (Linie B 823). Von Stammheim nach Andelfingen Bahnhof sind es mit dem Postauto (Linie B 605) 26 min.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Kleinandelfingen (10 km, A4), Frauenfeld West (13 km, A7) bzw. Oberwinterthur und Attikon (16 km, A1).

Insgesamt 52 Vereine (Sport, Kultur, Geschichte und Natur) fördern das gesellschaftliche Leben im Stammertal. Eine Anzahl Sehenswürdigkeiten, wie zum Beispiel die Galluskapelle, bekannt für ihre hochgotischen Fresken aus dem 14. Jahrhundert, tragen dazu bei, dass das Stammer Dorfbild zu einem der schönsten der Schweiz zählt. Die nähere Umgebung lädt ein zum Wandern (Weinwanderwege «Entlang dem Stammerberg» und «Von Schloss zu Schloss im Stammertal») und zum Biken. Kurzum: Das Stammertal bietet ausgezeichnete und attraktive Wohnqualität.

Zahlen und Fakten Gemeinde Stammheim 2026



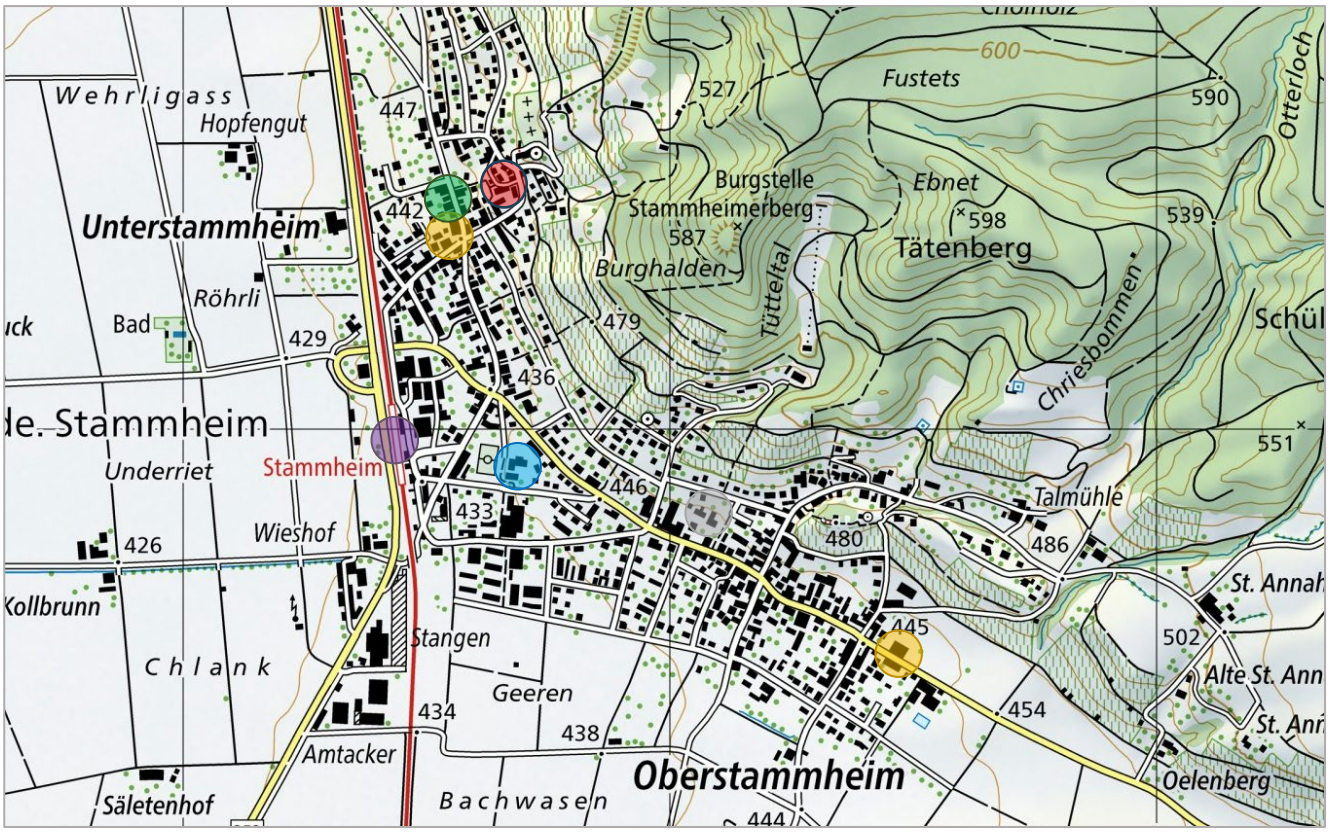
Einwohnerzahl	2'970 (Stand 1. Januar 2026)
Fläche	23,93 km^2
Steuerfuss nat. Pers.	112% (ohne Kirchen)
ÖV	S29 Winterthur-Stein am Rhein, Bus 823 Frauenfeld-Stammheim-Diessenhofen, Bus 605 Stammheim-Andelfingen
Autobahnanschlüsse	A4 Kleinandelfingen, A4 Frauenfeld West A1 Oberwinterthur

Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft Oberdorf 9 befindet sich im Gemeindeteil Unterstammheim, in unmittelbarer Nähe zur historischen Kirche. Alle Strassen und Landschaftsräume der Nahumgebung sind äusserst reizvoll. Es handelt sich durchwegs um Quartierstrassen ohne störenden Durchgangsverkehr. Der Bahnhof Stammheim liegt in einer Entfernung von lediglich 700 m.

Gemeindeverwaltung und Kindergarten befinden sich in Unterstammheim, in unmittelbarer Nähe des Verkaufsobjektes. Die Primarschulhäuser liegen in Oberstammheim (1.-4. Klasse) bzw. Waltalingen (5.-6. Klasse), das Oberstufenschulhaus befindet sich in Bahnhofsnähe.

Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen die beiden Volgläden in Ober- und Unterstammheim zur Verfügung, in Oberstammheim mit integrierter Drogerie und Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die zahlreichen liebevoll gepflegten Hofläden im Tal sowie die Bäckerei in Unterstammheim. Grosseinkäufe sind in den nahe gelegenen Migros- oder Coop-Läden Kleinandelfingen und Stein am Rhein (je 10 Fahrminuten) möglich.



Verkaufsobjekt

Einkauf

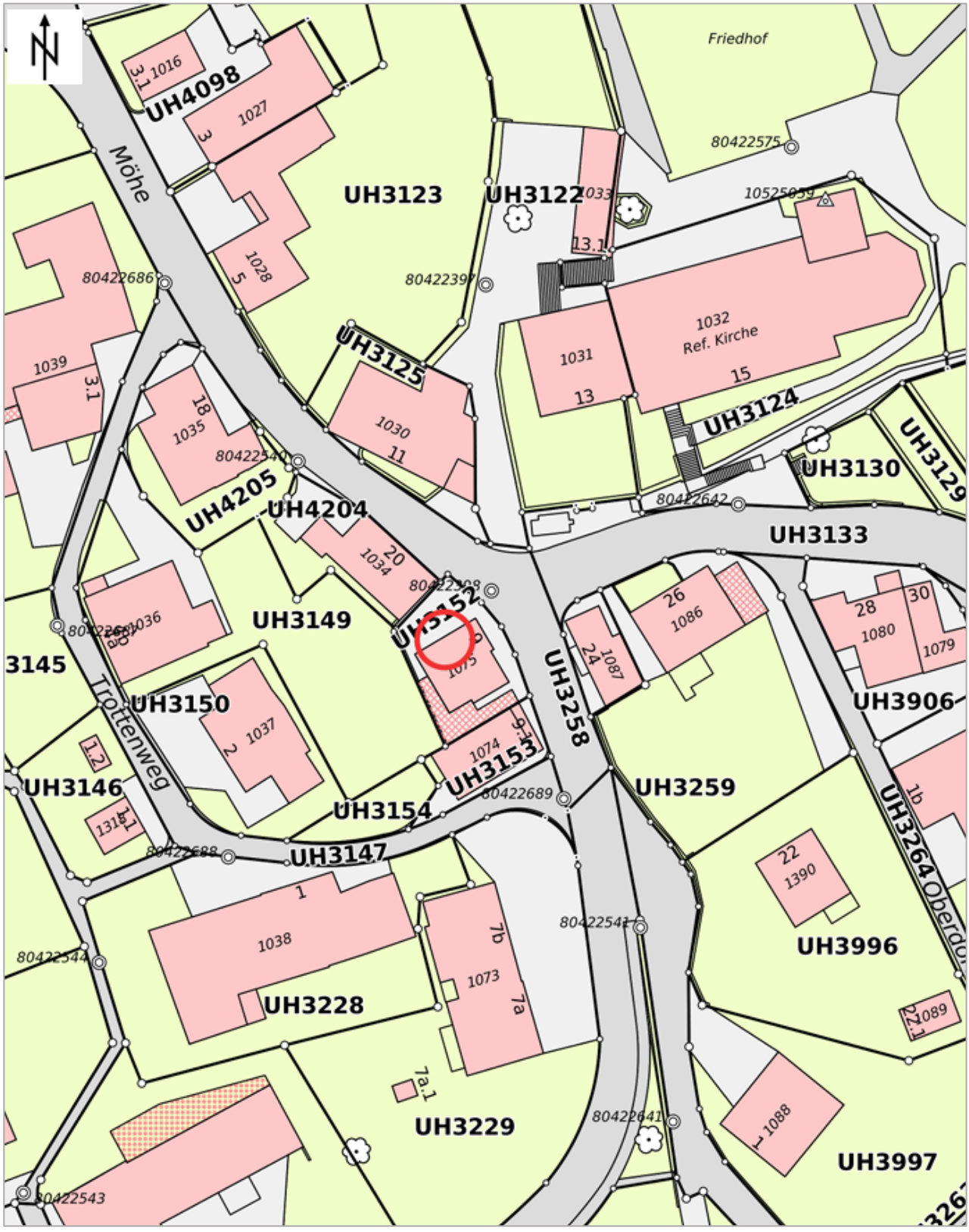
Schulanlage Unterstufe

Bahnhof

Schulanlage Oberstufe

Bushaltestelle

Situation Grundstück / Katasterplan



Beschrieb / Mietertrag

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Einfamilienhaus erstellt. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte die Umnutzung des Obergeschosses zu einer separaten Wohneinheit; in einer weiteren Ausbauetappe (ca. 1990) wurde das Dachgeschoss zu einem Studio ausgebaut. Damit bestehen heute grundsätzlich drei Wohneinheiten, welche alle separat vermietet sind.
Verständlicherweise entspricht die Wärmedämmung der Gebäudehülle nicht mehr den heutigen Vorschriften, und die Oelheizung wird gelegentlich zu ersetzen sein. Es ist problemlos ein Anschluss an die Fernwärme möglich. Alle Einrichtungen und Apparate befinden sich in gebrauchsfähigem Zustand, allerdings mit zyklischem Erneuerungsbedarf.

Mietertrag

Wohnung	Zins/Monat brutto	Zins/Monat netto	Zins p.a. netto
3-Zimmerwohnung EG inkl. Abstellplatz	720.00	490.00	8’640.00
3-Zimmerwohnung 1. OG	950.00	700.00	11’400.00
Studio	500.00	350.00	6000.00
	2'170.00	1'540.00	18’480.00

Die Erschliessung des Studios im Dachgeschoss erfolgt über den Vorraum der Wohnung im Obergeschoss. Ferner befindet sich der gemeinschaftlich genutzte Waschraum in der Nasszelle der Erdgeschosswohnung und wird somit von allen drei Wohneinheiten genutzt.
Die bestehende Erschliessungs- und Nutzungsanordnung weist daher gegenüber einer eigenständigen Erschliessung der einzelnen Wohneinheiten funktionale Nachteile auf. Als Folge der Erschliessungs- und Nutzungsanordnung ergeben sich Mieterträge unterhalb der bekannten Durchschnittswerte.
Eine umfassende innere Neuorganisation mit Rückbau nicht mehr zeitgemässer Ausbauten erscheint aus heutiger Sicht zweckmässiger als die unveränderte Weiterführung als klassisches Dreifamilienhaus. Besonders interessant ist die Rückführung zu einem grosszügigen Einfamilienhaus oder die Schaffung eines Mehrgenerationenhauses mit zusammenhängenden beziehungsweise flexibel nutzbaren Wohnbereichen. Damit könnten die heutigen Erschliessungsprobleme reduziert und die Flächen auf ein einheitliches Wohnkonzept abgestimmt werden.

Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Besichtigungen sind mit Rücksicht auf die Mieter **nur nach Voranmeldung** (052 368 77 77) möglich.

Richtpreis	CHF 600’000.00
Angebote	Per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung an thomas.hux@hux.ch, oder Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag 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.

Grundstück 1

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch	**Stammheim**	
Blatt	**50895**	
EGRID	CH957598778543	
Grundstücksart	Liegenschaft	

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster:	**UH3152**	
Flurname/Strasse:	Oberdorf	
Plan:	103	
Gesamtfläche:	192 m²	
Gebäude:	Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 29201075 Oberdorf 9, 8476 Unterstammheim	71 m²
Bodenbedeckung:	Gebäude befestigte Fläche	71 m² 121 m²

Eigentum

Erwerb:
- 20.01.1949, Beleg Unterstammheim 1949, 1948/27, Kauf
- 04.09.1970, Beleg Unterstammheim 1970/59, Abtretung
- 26.09.1981, Beleg Unterstammheim 1981/40, Erbgang vom 23.08.1979
- 15.10.1988, Beleg Unterstammheim 1988/66, Erbausscheidung
- 02.11.2012, Beleg Unterstammheim 2012/36, Erbgang vom 25.04.2011
- 02.11.2012, Beleg Unterstammheim 2012/37, Erbanteilsabtretung
- 06.01.2015, Beleg Unterstammheim 2015/1, Erbteilung

Anmerkungen

Keine Eintragungen

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeit

Grunddienstbarkeit:

Last: Beschränktes Fusswegrecht; nebensächliche Leistungspflicht
zugunsten
Grundbuch Blatt 52754, Kataster UH3153, EGRID CH948598777558, Grundbuch Stammheim
04.04.2018, Beleg Unterstammheim 2018/40, EREID CH1778-0000-0001-30455

Grundlasten

Keine Eintragungen

Servitutenprotokoll

EREID CH1778-0000-0001-30455

Grunddienstbarkeit

Beschränktes Fusswegrecht, nebensächliche Leistungspflicht

zugunsten
Blatt 52754, Kataster UH3153, EGRID CH948598777558, Grundbuch Stammheim
zulasten
Blatt 50895, Kataster UH3152, EGRID CH957598778543, Grundbuch Stammheim

---

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat auf dem belasteten Grundstück das Fusswegrecht, auf der im Plan - ad acta - grün eingezeichneten Fläche, beschränkt zur Vornahme von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten am Gebäude Assek.-Nr. 29201074.

Das Errichten von Zäunen, Toren, Schranken, das Aufstellen von Blumenkisten, überhaupt von Hindernissen aller Art, welche den Durchgang auf der Dienstbarkeitsfläche behindert ist untersagt.

Die Kosten für Unterhalt, Reparatur, Winterdienst und Erneuerung der belasteten Fläche, werden vom belasteten Eigentümer alleine getragen.

04.04.2018, Beleg Unterstammheim 2018/40

Plan beim Beleg

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach • 80 50 Zürich
T 044 308 2111
versicherung@gvz.ch • www.gvz.ch

8476 Unterstammheim

Policen-Nr. 114'860
Gemeinde/Quartier Stammheim
Grundstück-Nr. 292.UH3152

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

8476 Unterstammheim

Versicherungssumme Total CHF 754'587

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Stammheim	292-01075	Oberdorf 9 8476 Unterstammheim 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1960 Schätzung vom 12.05.2017 Schätzgrund: Revision	668	63'411	754'587

Fotos



Blick von Südosten



Wohnzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Nasszelle OG



Küche OG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Zimmer EG



Studio DG



Nasszelle EG



Heizung / Technik

