

## 5 Zimmer-Reiheneckhaus



«WEINLANDPERLE MIT AUSBAUPOTENZIAL»

ALTE OSSINGERSTRASSE 8, 8461 OERLINGEN



# «WEINLANDPERLE MIT AUSBAUPOTENZIAL»

## Herzlich willkommen an der Alten Ossingerstr. 8 in Oerlingen

Oerlingen ist eine Ortschaft in der Gemeinde Kleinandelfingen im Zürcher Weinland zwischen Winterthur und Schaffhausen.

Oerlingen liegt nur 3 km nördlich von Kleinandelfingen, das durch eine Holzbrücke, die über die Thur führt, mit Andelfingen verbunden ist. Kleinandelfingen und Adlikon haben direkte Anschlüsse an die Autobahn A4. Andelfingen mit seinem SBB-Bahnhof ermöglicht gute Zugverbindungen nach Winterthur, Zürich und Schaffhausen.

Die Postauto-Linie N63 ist die Verbindung nach Andelfingen und nach Rheinau. Zudem verbindet die Postautolinie 623 Oerlingen mit den beiden nahe gelegenen Bahnhöfen Ossingen und Marthalen.

Vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in Kleinandelfingen und Andelfingen, wie z.B. Migros und Coop sorgen für bequemes Einkaufen.

Alle Kinder aus den Dörfern Andelfingen, Kleinandelfingen, Alten, Oerlingen und Dätwil werden in einer der sechs Kindergartenabteilungen und in einem der drei Schulhäuser von Kleinandelfingen und Andelfingen betreut und unterrichtet. Für die kleinen Kinder besteht ein Busbetrieb.

Verschiedene Vereine, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote in den Nachbargemeinden bringen ebenfalls Abwechslung.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



## Eckdaten

Objekt	5 Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Alte Ossingerstrasse 8 8461 Oerlingen
Baujahr	1690 (ca. 1970 renoviert)
Parkierung	1 Garagenparkplatz
Kataster-Nr.	3655
Wohnzone	Kernzone A
Kubatur	590 m <sup>3</sup>
Grundstück	195 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	127.43 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 106.34 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 106.00 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 210 m Badi Oerlingen 350 m Husemersee 2.0 km Bahnhof Marthalen 2.2 km Gartencenter Landi 2.3 km Migros/Coop 2.6 km Bahnhof Andelfingen 4.3 km

## Ivana Ferramosca

Immobilienverkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
ivana.ferramosca@hev-winterthur.ch

# Beschreibung

Das Reiheneckhaus befindet sich ruhig gelegen in Oerlingen im Zürcher Weinland. Die drei Dörfer Alten, Kleinandelfingen und Oerlingen bilden zusammen die politische Gemeinde Kleinandelfingen. Der ländliche Charakter mit den in nächster Nähe liegenden Natur- und Erholungsräumen bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität. Im Sommer sorgen der Rhein oder das Freibad Oerlingen für eine angenehme Abkühlung.

Oerlingen verfügt über eine Postautolinie, welche den Bahnhof Marthalen erschliesst. Die Liegenschaft liegt ca. 210 m von der Bushaltestelle entfernt. Die täglichen Einkäufe können Sie im nahen Andelfingen oder Kleinandelfingen erledigen. Die Kindergärten und die Primarschulen für Oerlingen befinden sich in Andelfingen und in Kleinandelfingen, die Oberstufe in Andelfingen.

Das Riegelhaus, welches in den 70-er Jahren letztmals renoviert wurde, verfügt aktuell über eine Elektrospeicherheizung und einen Elektroboiler für die Warmwasseraufbereitung. Das Riegelhaus verfügt über 127.43 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 5 Zimmer, eine Nasszelle und einen Garagenparkplatz.

Über den befestigten Vorplatz gelangen Sie zum Hauseingang. Im Entrée befindet sich der Kachelofen, der in den kalten Wintermonaten zusätzlich für wohlige Wärme sorgt. Rechts daneben befindet sich die Küche mit Glaskeramikherd, Backofen, Kühlschrank. Für genügend Stauraum in der Küche sorgen Unter- und Oberschränke, sowie die Hochschränke. Durch die Küche gelangen Sie in das 9.98 m<sup>2</sup> grosse Zimmer. Das Badezimmer mit WC, Lavabo, einer Badewanne und Waschmaschine befindet sich auf der linken Seite. Gegenüber des Hauszugangs befindet sich ein weiteres Zimmer mit 13.5 m<sup>2</sup>.

Über die Wendeltreppe im Entrée gelangen Sie ins Obergeschoss des Hauses. Links von der Treppe befindet sich ein Schlafzimmer mit 14.9 m<sup>2</sup>. Am Ende des Ganges befinden sich zwei Zimmer mit 14.4 m<sup>2</sup> und 30.5 m<sup>2</sup>. Alle Zimmer verfügen über eine Täferdecke und einen Laminatboden.

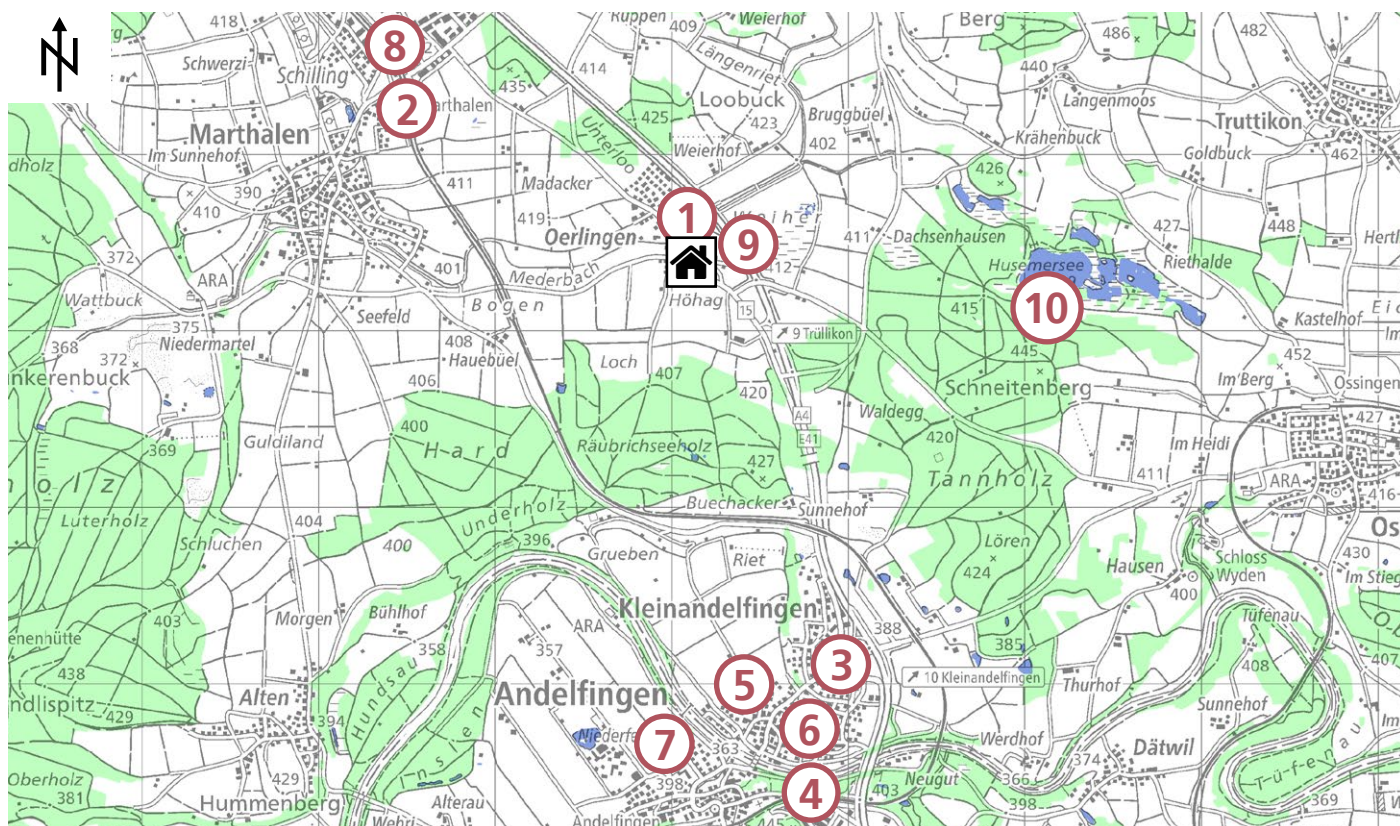
Im Dachgeschoss befinden sich der 52.2 m<sup>2</sup> grosse Estrich sowie ein 20.6 m<sup>2</sup> grosses Zimmer mit Dachfenster. Estrich und Zimmer im Dachgeschoss sind unbeheizt. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden.

In den Keller gelangen Sie über die Treppe beim Entrée. Der Naturkeller ist perfekt als Weinkeller geeignet. Abgerundet wird das Reiheneckhaus durch den gut besonnten Garten sowie einen Garagenparkplatz, welcher Platz für ein Auto und diverses Gartenzubehör bietet.

Das Haus verfügt über eine gute Bausubstanz, sollte aber zeitnah renoviert werden. Verhelfen Sie diesem Haus zu neuem Glanz und schaffen Sie sich mit Eigenleistung und/oder fachkundigen Handwerkern Ihr individuelles Traumhaus.



# Standort Oerlingen



- |     |                                                                                              |        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.  | Bushaltestelle Linie 623/N60, Bistro Oerlingen                                               | 210 m  |
| 2.  | Bahnhof Marthalen S/S12/S33/SN3                                                              | 2.2 km |
| 3.  | Autobahneinfahrt, Migros/Coop Supermarkt                                                     | 2.6 km |
| 4.  | Bahnhof Andelfingen S/S12/S24/S33/SN3, Postfiliale                                           | 4.3 km |
| 5.  | Kindergarten Kleinandelfingen, Schawalder Gartenbau, Bäckerei/Konditorei & Café Kilchsperger | 3.2 km |
| 6.  | Primarschule Zielacker                                                                       | 3.4 km |
| 7.  | Sekundarschule, Sporthalle, Schwimmbad Andelfingen                                           | 4.1 km |
| 8.  | Gartencenter «Landi Marthalen», Zürcher Kantonalbank                                         | 2.3 km |
| 9.  | Badi Oerlingen                                                                               | 350 m  |
| 10. | Naturschutzgebiet «Husemersee»                                                               | 2.0 km |

# Impressionen



## Hauszugang



## Entrée Erdgeschoss





## Zimmer 1



## Küche





**Badezimmer EG**





**Zimmer 2**



## Wendeltreppe ins 1. Obergeschoss



## Gang 1. Obergeschoss





**Zimmer 3**



## Zimmer 4



## Zimmer 5

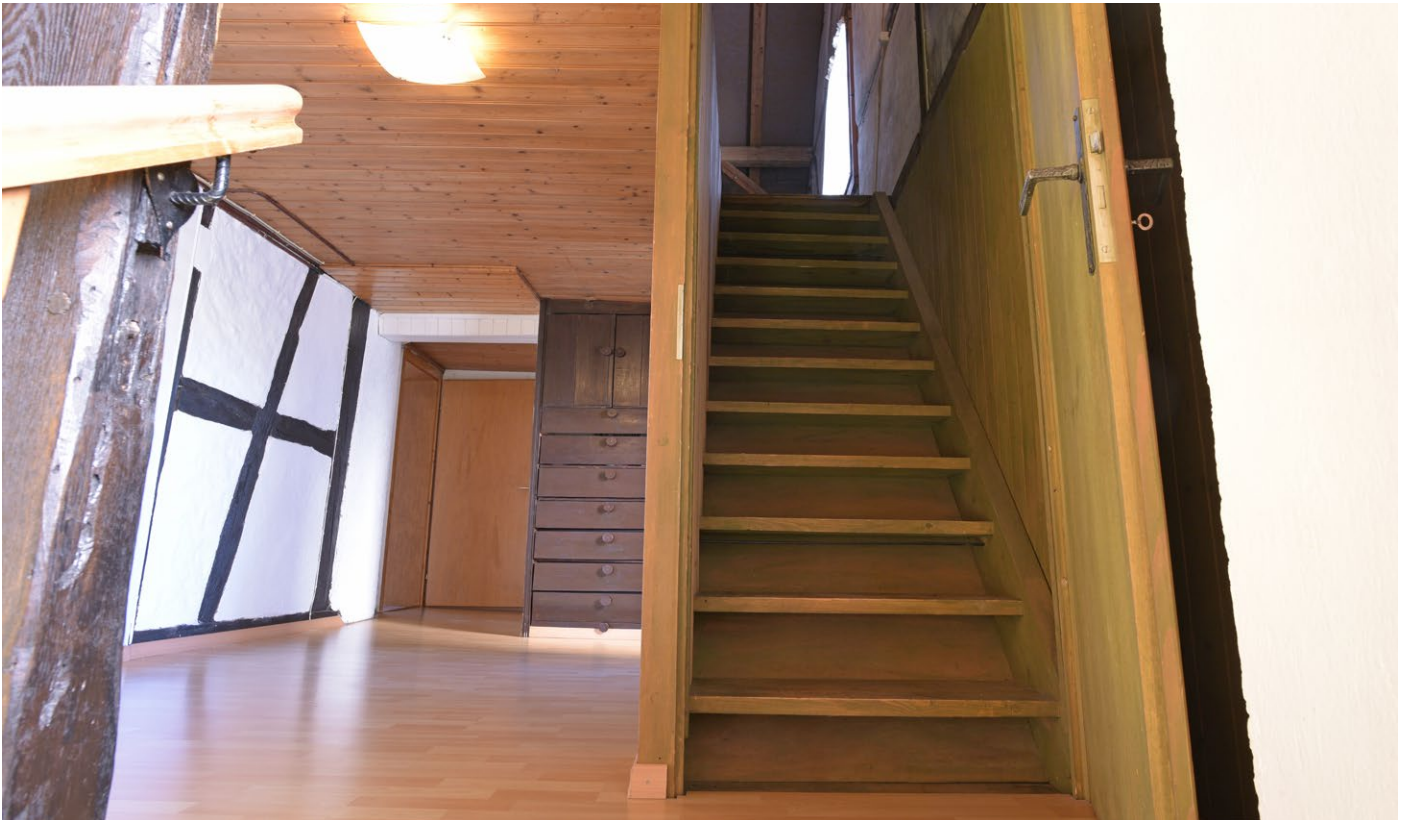




## Elektrotabelleau



## Treppe ins Dachgeschoss



## Dachgeschoss







**Zimmer 6**



# Naturkeller



# Aussenbereich



# Umgebung







# Grundrisse

ERDGESCHOSS

5 ZIMMER-REFH

ALTE OSSINGERSTR. 8

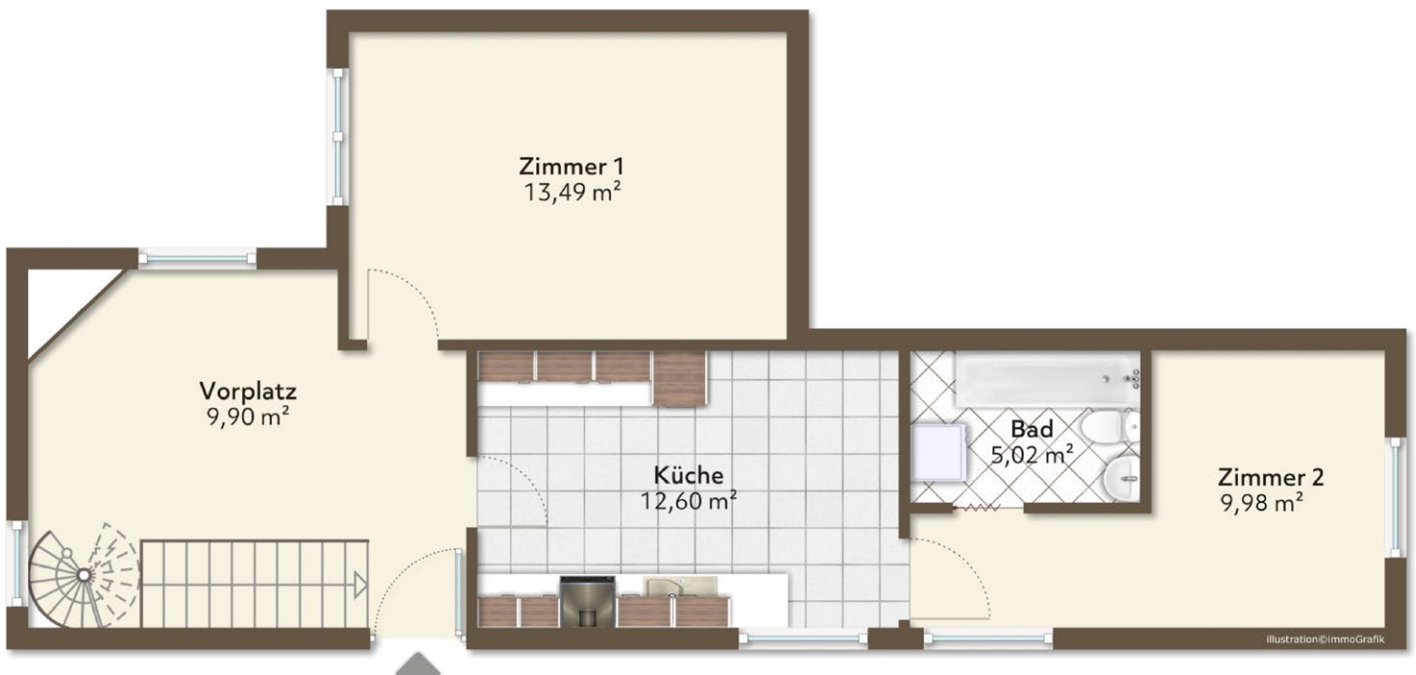
Hauptnutzfläche

50.99 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

106.00 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



Illustration©ImmoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



**HEV** Region Winterthur

# 1. OBERGESCHOSS

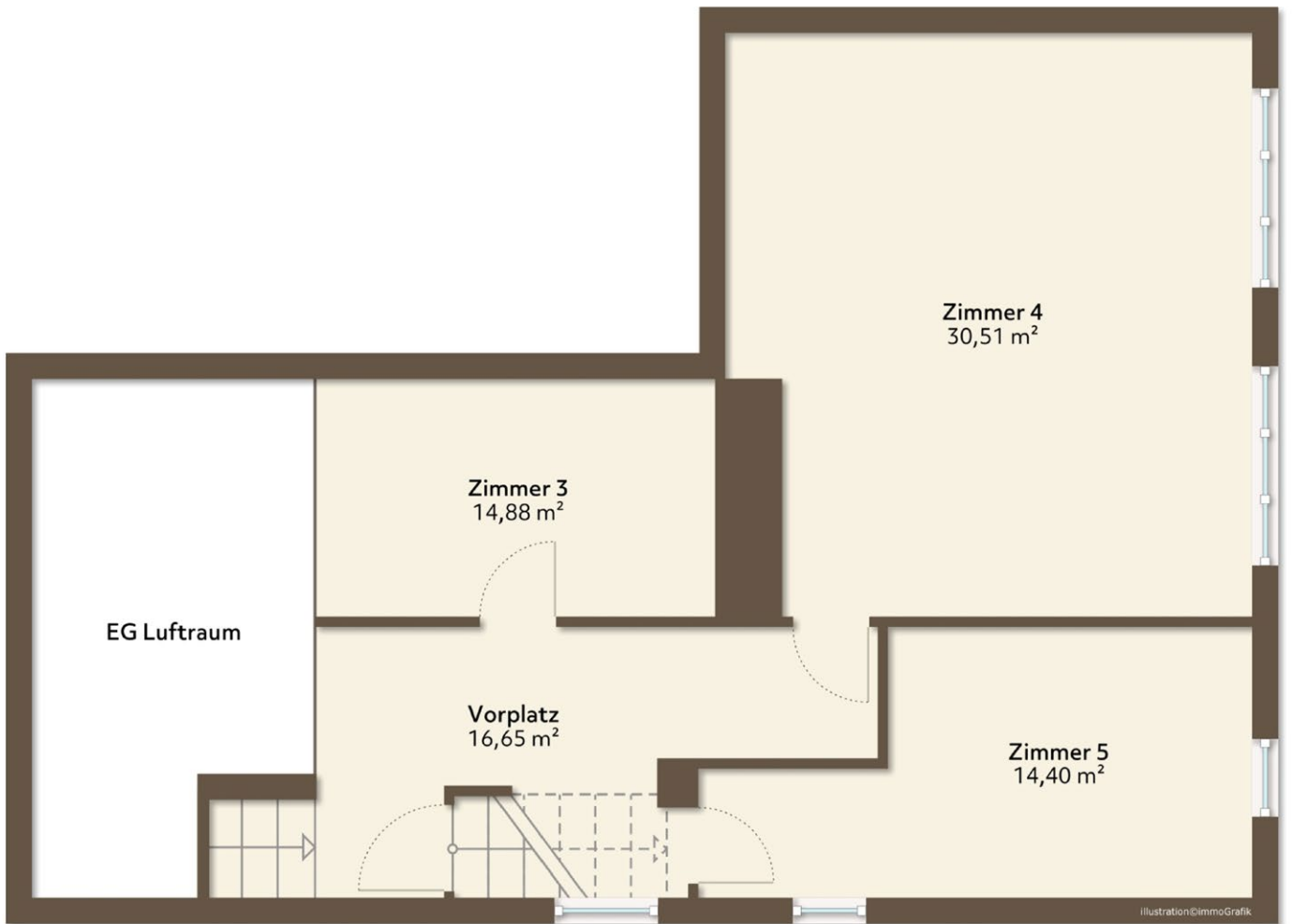
5 ZIMMER-REFH

ALTE OSSINGERSTR. 8

Hauptnutzfläche

76.44 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss





# DACHGESCHOSS

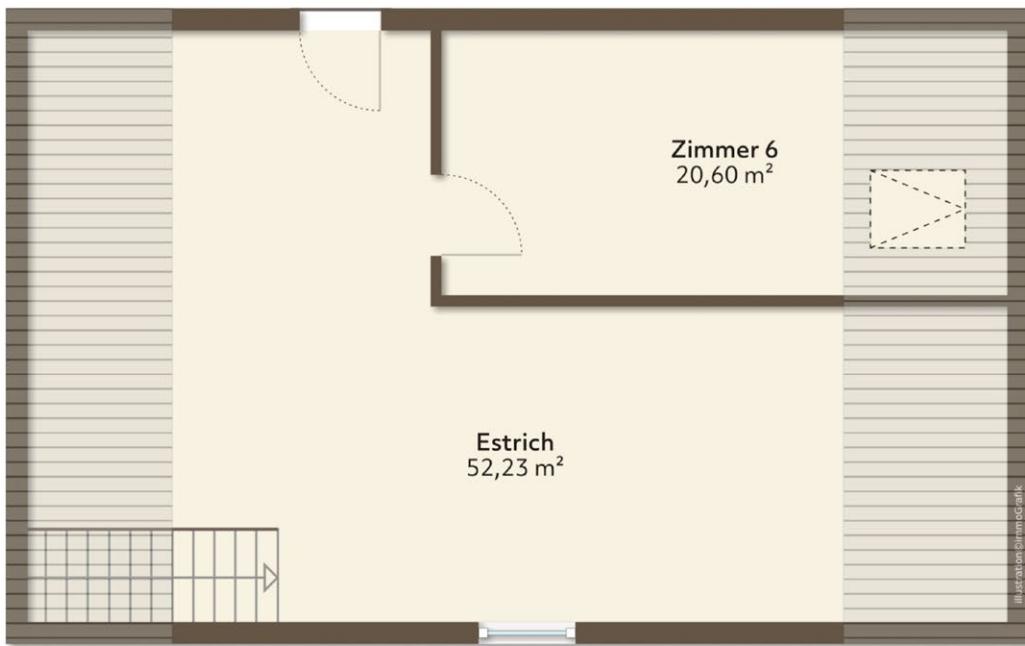
5 ZIMMER-REFH

ALTE OSSINGERSTR. 8

Nebennutzfläche

72.83 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



# UNTERGESCHOSS

5 ZIMMER-REFH

ALTE OSSINGERSTR. 8

Nebennutzfläche

15.58 m<sup>2</sup>

Keller



Illustration©immoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich



# GARAGE

5 ZIMMER-REFH

ALTE OSSINGERSTR. 8

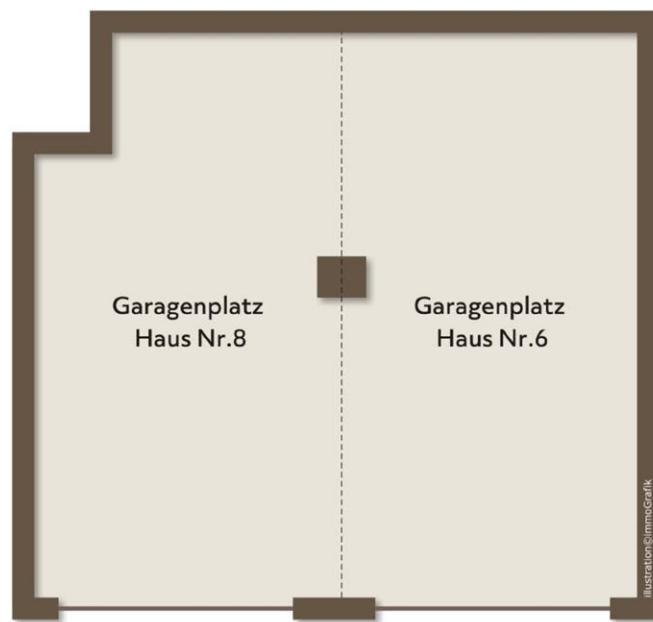
---

Nebennutzfläche

17.93 m<sup>2</sup>

---

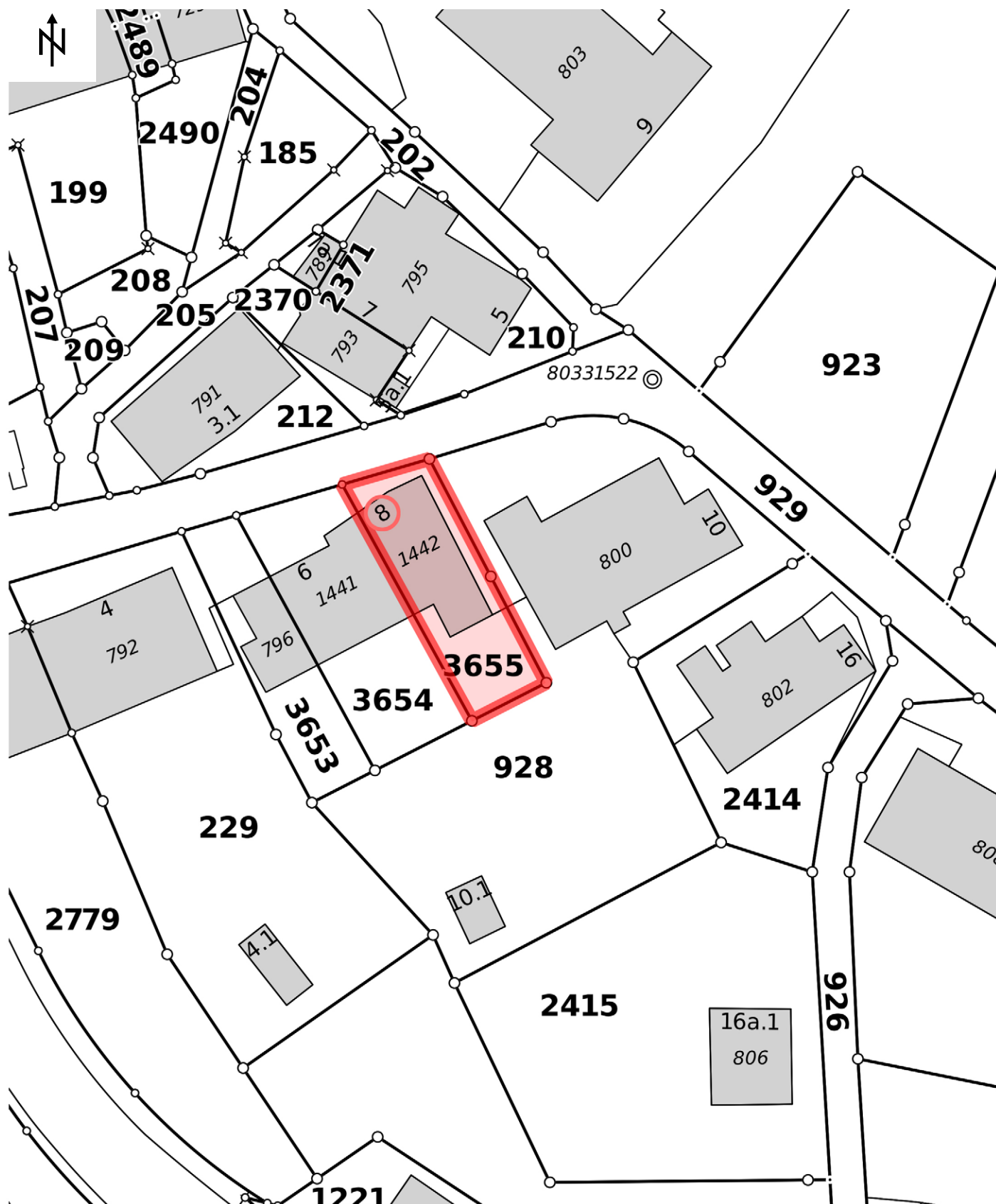
Garage



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Katasterplan



# Grundbuch und GVZ

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Kleinandelfingen	52413	CH713897097706	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	1	95	Kataster 3655, Plan 43, Dorf Oerlingen Gesamtfläche	10.08.2023	97	506
		89	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 03300796, Alte Ossingerstrasse 8, Teil			
		89	Bodenbedeckung Gebäude			
		36	befestigte Fläche			
		70	Gartenanlage			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Rechtswirksame Eintragungen

29.11.2023, 14.28 Uhr

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Kleinandelfingen	52413	CH713897097706	

Dienstbarkeiten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 51054, Kataster 3653, EGRID CH890977873892, Kleinandelfingen Blatt 51060, Kataster 928, EGRID CH443809777666, Kleinandelfingen Blatt 52412, Kataster 3654, EGRID CH707738970948, Kleinandelfingen	30.03.1983	55	CH2383-0000-0007-04253		
Recht	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Gebäudeteil im Obergeschoss zulasten Blatt 52412, Kataster 3654, EGRID CH707738970948, Kleinandelfingen	10.08.2023	98	CH2383-0000-0009-00150		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Zugangsrecht zur Wasseruhr zugunsten und zulasten Blatt 51054, Kataster 3653, EGRID CH890977873892, Kleinandelfingen Blatt 52412, Kataster 3654, EGRID CH707738970948, Kleinandelfingen	10.08.2023	98	CH2383-0000-0009-00251		
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 51054, Kataster 3653, EGRID CH890977873892, Kleinandelfingen Blatt 52412, Kataster 3654, EGRID CH707738970948, Kleinandelfingen	10.08.2023	98	CH2383-0000-0009-06156		

Rechtswirksame Eintragungen

29.11.2023, 14.28 Uhr

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch <b>Kleinandelfingen</b>	Blatt <b>52413</b>	EGRID <b>CH713897097706</b>	3/3
--------------------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundlasten						
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
	keine					

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

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Vorzugsbewertung ESchG: Verfügung 2022.40.01150 vom 04.10.2022	10.10.2022	111	

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Auszug <i>2023/682</i>
Erstellungszeitpunkt	29.11.2023, 14.28 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	nur grundbuchrelevante Daten
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug



GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN  
*Nadia Bartschi*  
 Notariatsassistentin

Rechtswirksame Eintragungen

29.11.2023, 14.28 Uhr

**Policen-Nr.** 341'178  
**Gemeinde/Quartier** Kleinandelfingen  
**Grundstück-Nr.** 033.3655

13. November 2023

## Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

### Versicherungssumme Total CHF

**565'000**

Aktueller GVZ Index 1130 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Kleinandelfingen	033-01442	Alte Ossingerstrasse 8461 Oerlingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2023 Schätzung vom 10.11.2023 Schätzgrund: Ausscheidung aus 033-00796	590	50'000	565'000

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

# Kernzonenplan

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kleinandelfingen

Vom 29.04.2019

Auszug aus der BZO:

## **Art. 5**

### Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten (rot bezeichnete Bauten)

1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

### Abweichungen

2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

### Übrige bestehende Bauten

3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 6 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

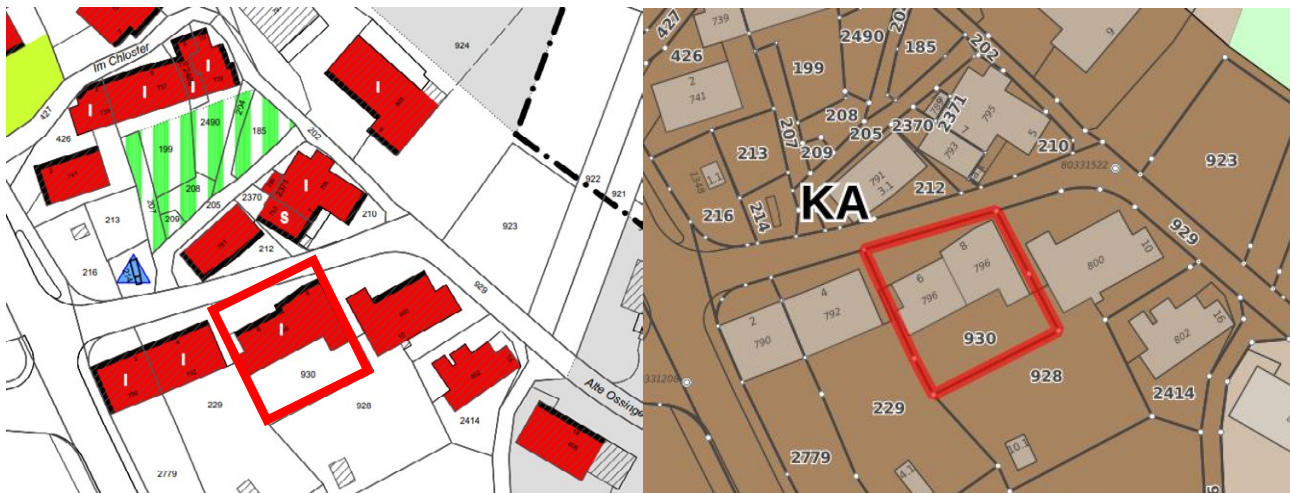
### Unterschützstellungen

4 Vorbehalten bleiben Unterschützstellungen.

## **Art.13**

### Umnutzung von Ökonomiegebäuden Umnutzungsmass

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; bei Gebäuden mit weniger als 600 m<sup>3</sup> oberirdisch umbautem Raum jedoch mindestens 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar.



Auszug aus dem Kernzonenplan





# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Riegelhaus
Dach	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Fenster	Antikglasbogenfenster Mehrheitlich Holzfenster mit Isolierverglasung teils mit Sprossen, einzelne Doppelverglasung
Sonnenschutz	Holzfensterläden
Bodenbeläge	Zimmer: Laminat Entrée EG: Keramik Küche: Novilon
Heizung	Elektrospeicherheizung (muss bis 2025 ersetzt werden) Wärmeabgabe über Elektroradiatoren Grosses Cheminée in der Diele  Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler ca. 200 Liter in der Garage
Elektroinstallationen	Schmelzsicherungen
Sanitäranlagen	Bad/WC mit Waschmaschine im EG mit Badewanne, Standklosett, Lavabo und Spiegel
Küche	Zweizeilenküche ausgestattet mit Unter- und Oberschränke und Hochschrankfront, Kunstabdeckung, Kunstharzfronten, Spüle, Glaskeramikherd und Dampfabzug und kleiner Kühlschrank
Parkierung	1 Garagenparkplatz

Sonstiges	Teilunterkellerung Kanalisation Hausanschluss 2020 revidiert
Zustand	Umfassend renovationsbedürftig
Merkmale	Im Kernzonenplan mit prägenden Fassaden und unter inventarisierte Schutzobjekte eingetragen
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 490'000.—</b>

**Anmerkung**

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Informationen 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](http://www.hev-winterthur.ch)**



# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 490'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur 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 Zahlungsverprechen 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!



## **Ivana Ferramosca**

Immobilienverkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
[ivana.ferramosca@hev-winterthur.ch](mailto:ivana.ferramosca@hev-winterthur.ch)

«WEINLANDPERLE MIT AUSBAUPOTENZIAL»

ALTE OSSINGERSTRASSE 8, 8461 OERLINGEN