NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Baubewilligung für Komplett-Sanierung vorhanden: Hausteil im Rohbau (vormals Bauernhaus) in der Kernzone, an der Hinterdorfstrasse 3, 8467 Truttikon

Eine kleine Landgemeinde

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebiete, wie die Husemerseen, der Barchetsee oder die Thur befinden sich in kurzer Distanz und laden Sie ein zu einem erfrischenden Bad oder zu Wanderungen in einer intakten Natur. Dennoch erreicht man in gut 15 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich.

Ein einzigartiges Projekt für Liebhaber historischer Bausubstanz

Zum Verkauf steht ein einzigartiger Hausteil eines ehemaligen Bauernhauses, der sich in der Kernzone eines historischen Ortskerns befindet. Das Objekt ist denkmalgeschützt und vermittelt mit seiner ursprünglichen Bausubstanz einen authentischen Charme vergangener Zeiten. Aktuell befindet sich die Liegenschaft im Rohbauzustand und bietet dadurch eine ideale Ausgangslage für eine individuelle und stilvolle Sanierung. Die bereits vorliegende Baubewilligung für eine umfassende Komplettsanierung ermöglicht es, ohne zeitlichen Verzug mit dem Umbau zu beginnen. Dabei können klassische Elemente sorgfältig erhalten und gleichzeitig moderne Wohnansprüche verwirklicht werden.

Der besondere Charakter dieses Objekts macht es sowohl für Privatpersonen als auch für Architekturliebhaber interessant. Besichtigen, umbauen und einziehen - der Schlüssel liegt bereit. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.







Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. S.E.&O.

Mitglied von: SVIT SIV

NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Willkommen in Truttikon ZH

Die Gemeinde Truttikon liegt in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen, aber auch Naherholungsgebiete, wie die Husemerseen, der Barchetsee oder die Thur befinden sich in kurzer Distanz und laden Sie ein zu einem erfrischenden Bad oder zu Wanderungen in einer intakten Natur. Dennoch erreicht man in gut 15 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und Frauenfeld, innert 30 Minuten die Agglomeration Zürich.

In unserer Gemeinde sind die Voraussetzungen gegeben um sich wohl zu fühlen. Hier wohnen Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche unsere Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben. Die im Dorf verankerten Vereine tragen viel zu dieser lebendigen Dorfgemeinschaft bei und bieten unseren Einwohnerinnen und Einwohnern ideale Möglichkeiten, um aktiv am Dorfleben teilzunehmen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten und Vorzügen unserer Gemeinde. Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Besuch unserer Webseite. Anregungen, Ergänzungen und Verbesserungen nehmen wir gerne entgegen.

Allgemeine Zahlen

Das Dorf liegt auf 465 m ü. M. und hat eine Gesamtfläche von 441 ha, davon 64% (140) Landwirtschaft, 29% Wald und 6,5 ha Reben. 2022 sind es 16 Landwirtschaftsbetriebe mit total 282 ha Nutzfläche. 1985 zählte Truttikon 23, wovon 19 Betriebe mit hauptberuflichen Landwirten, 1975 waren es noch 31 Landwirtschaftsbetriebe. In der Zwischenzeit haben die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und Rahmenbedingungen dazu geführt, dass nur noch 15 hauptberufliche Landwirte existieren. Einige Gewerbebetriebe leisten einen kleinen Beitrag zur Erwerbsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde (Total 55 Beschäftigte).

Verkehrsverbindungen

Es verkehrt stündlich ein Bus zum Bahnhof Ossingen.

Bildung

Die Schüler:innen von der 1. bis zur 6. Klasse besuchen das Schulhaus in Truttikon. Kindergarten und Sekundarschule befinden sich in Ossingen. Die Kinder gelangen per Schulbus, bzw. mit dem Fahrrad nach Ossingen. Quelle:

www.truttikon.ch

Entfernungen:

Primarschule:	500 m
Kindergarten in Ossingen:	2100 m
Sekundarschule in Ossingen:	2100 m
Einkaufen (Wyland Beck):	250 m
Einkaufen Ossingen (Volg) :	2300 m
Postautohaltestelle:	100 m
Arzt in Ossingen:	1700 m

Anschlüsse:

Autobahn A4 Kleinandelfingen	6.7 km
Winterthur:	22 min
Schaffhausen:	17 min
Flughafen Zürich-Kloten:	30 min
Zürich:	38 min

Fahrzeit mit ÖV ab Bhf Ossingen nach:

· Winterthur HB:	40 min
· Schaffhausen:	45 min
· Flughafen:	56 min
· Zürich HB:	1 h 15 min

Steuern 2026:

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	107 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	14 %







NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Kataster 1171
- Wohnfläche genehmigte Pläne ca. 180 m²
- Baujahr 1820
- gut besonntes Grundstück
- Weitblick in die Berge

Bauweise / Ausbau

- Massivbau/Riegelbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung

Raumprogramm Vorprojekt

Erdgeschoss

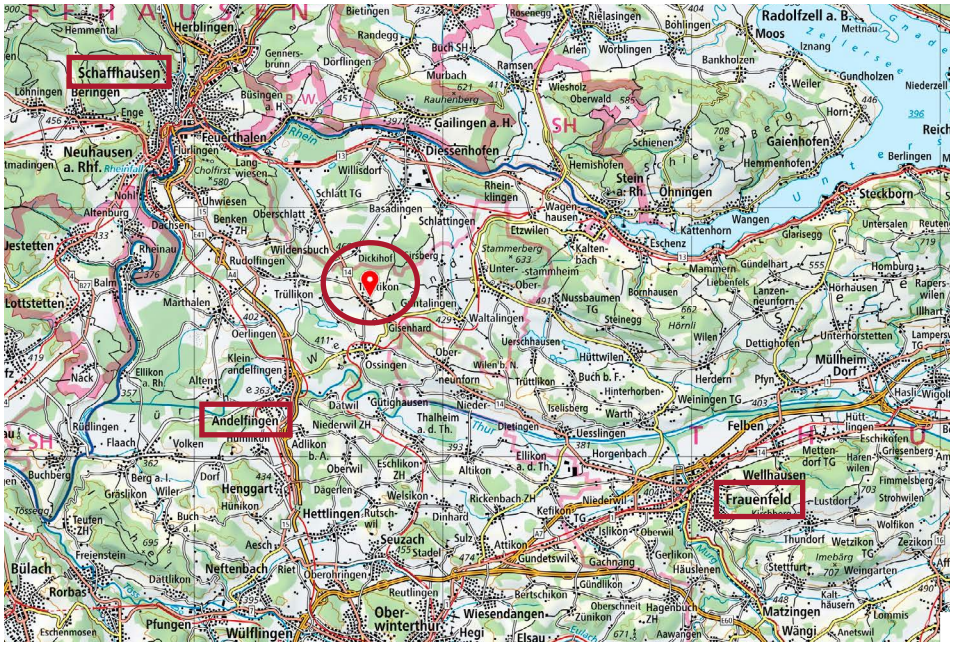
- Entrée
- Küche
- Wohnzimmer
- Bad

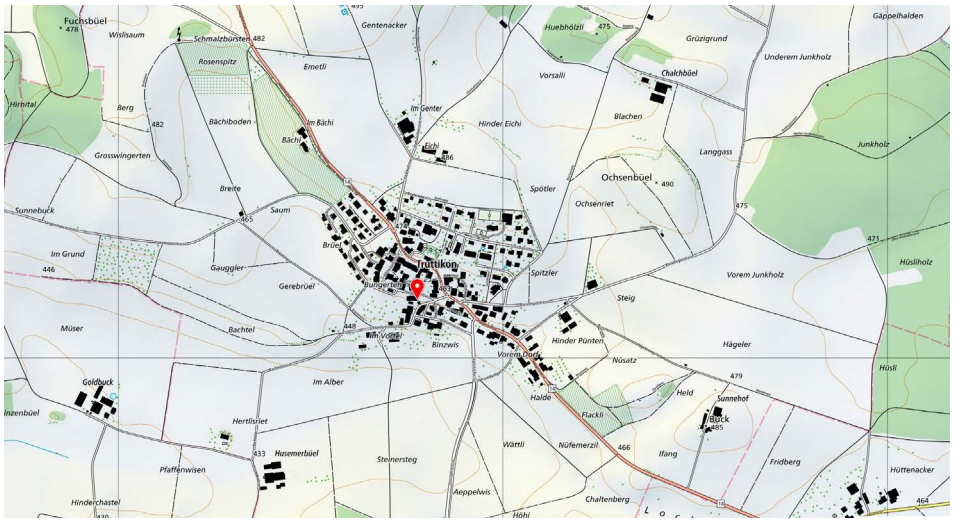
Obergeschoss

- Treppenaufgang
- Aufenthaltsraum
- 2 Zimmer
- WC

Dachgeschoss

- Treppenaufgang
- 1 Zimmer
- Abstellraum







Das Bauernhaus ist entkernt. Ein bewilligtes Ausbauprojekt liegt vor. Materialisierung und Raumgestaltung sind nicht definiert. Die Raumaufteilung muss nicht wie im Projekt umgesetzt werden.

Das gesamte Gebäude ist im komunalen Inventar der potenziell schutzwürdigen Natur- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde Truttikon aufgeführt. Ein Schutzvertrag wurde bereits abgeschlossen (dat. 26.10.2022). Das Umbauprojekt nimmt auf die im Schutzvertrag aufgeführten denkmalpflegerischen Bestimmungen (Raumgliederung, Balkenlage und äussere Fassade) Rücksicht. Der Beschluss und der Schutzvertrag liegen vor und können eingesehen werden.

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus im Rohbau bietet die Möglichkeit, durch einen vollständigen Innenausbau ein modernes, energieeffizientes Eigenheim mit ca. 180 m² Wohnfläche zu realisieren.

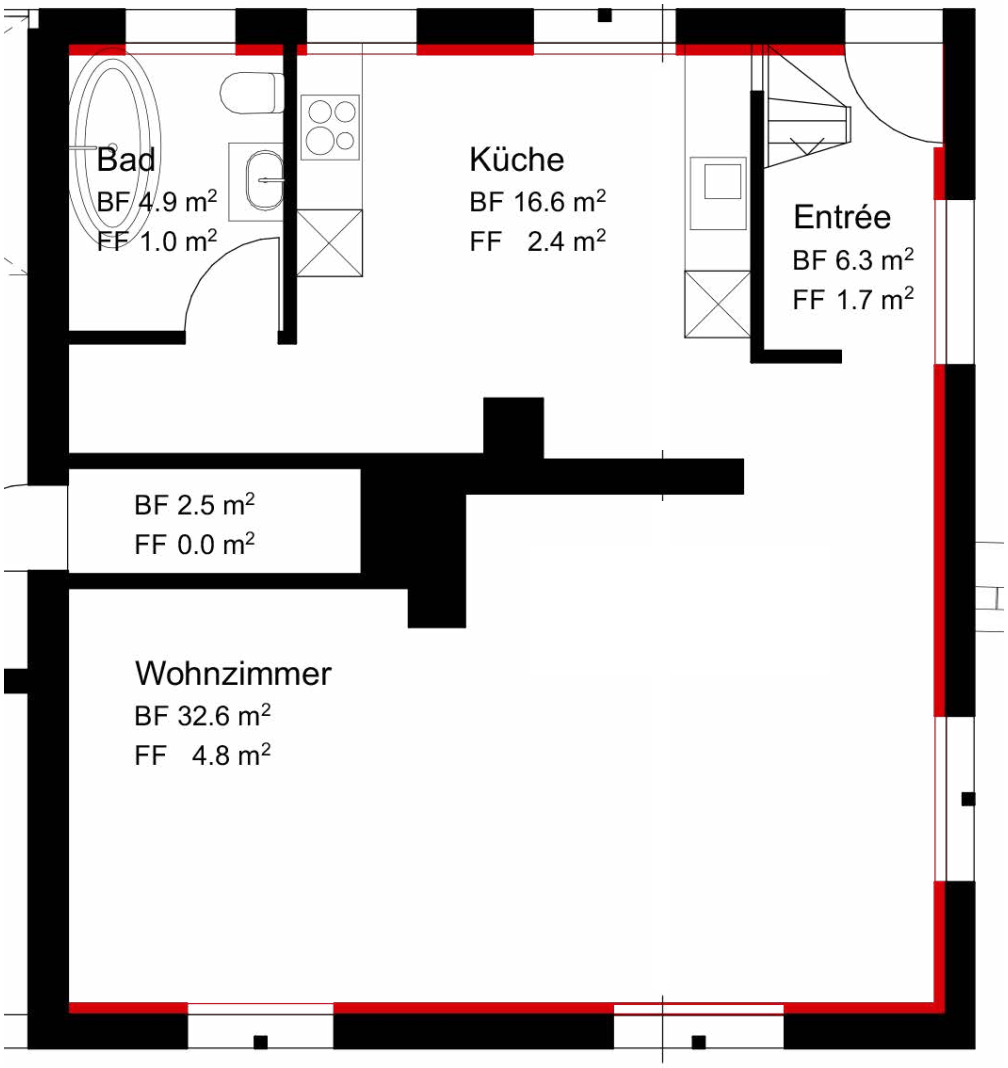
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

aktuelle Baueingabepläne: Grundriss EG



Die Pläne basieren auf dem bewilligten Vorprojekt.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

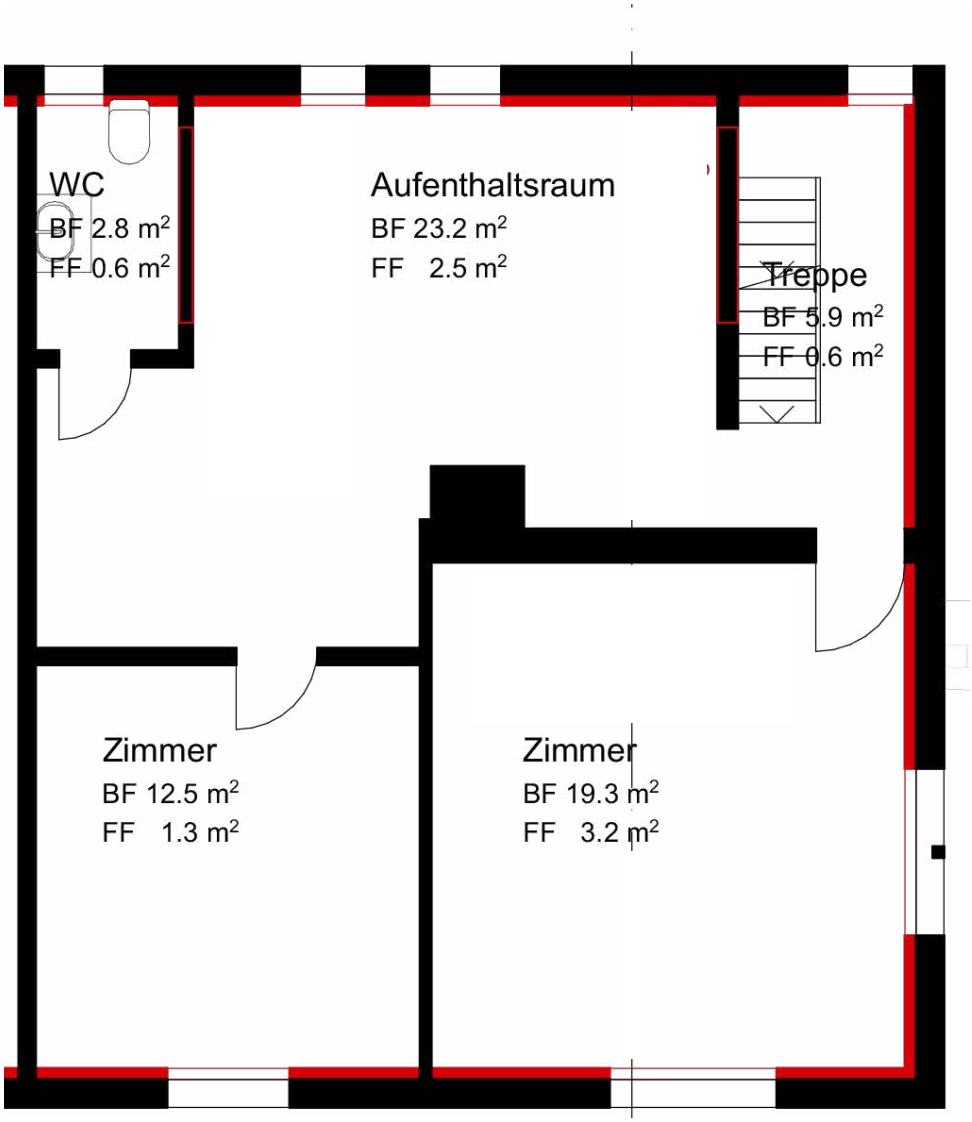
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

aktuelle Baueingabepläne: Grundriss OG



Die Pläne basieren auf dem bewilligten Vorprojekt.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

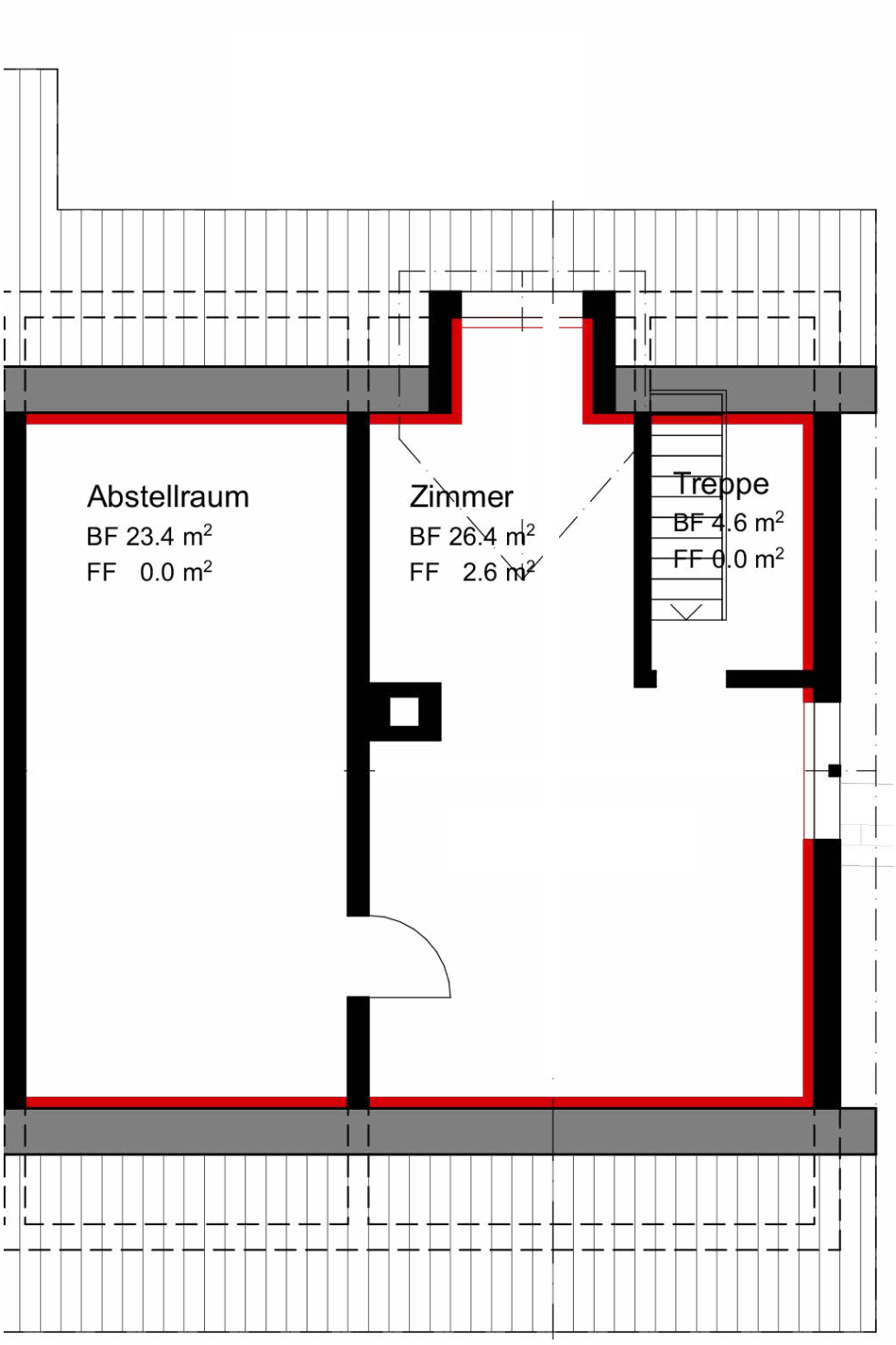
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

aktuelle Baueingabepläne: Grundriss DG



Die Pläne basieren auf dem bewilligten Vorprojekt.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

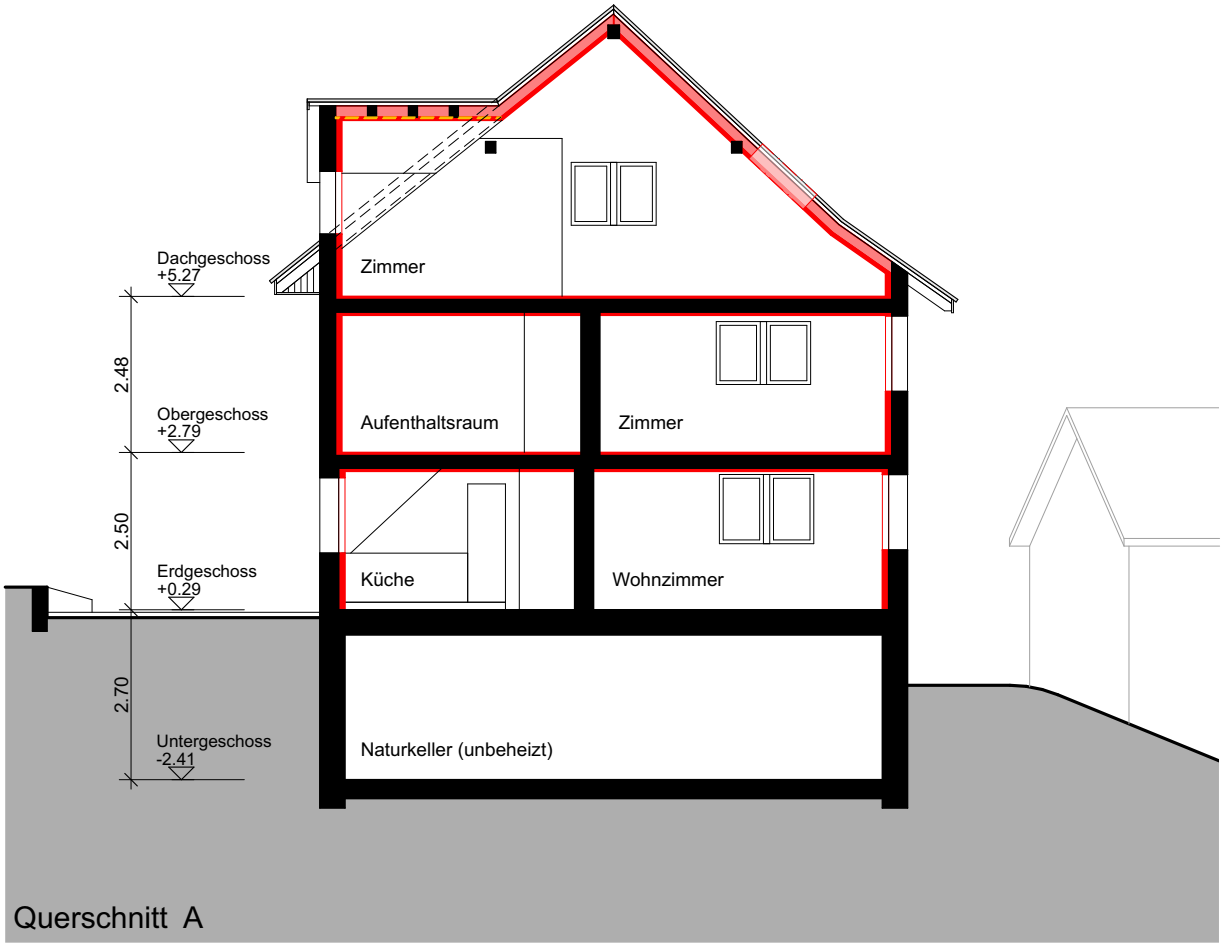
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Baueingabepläne 2024: Querschnitt A



Die Pläne basieren auf dem bewilligten Vorprojekt.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

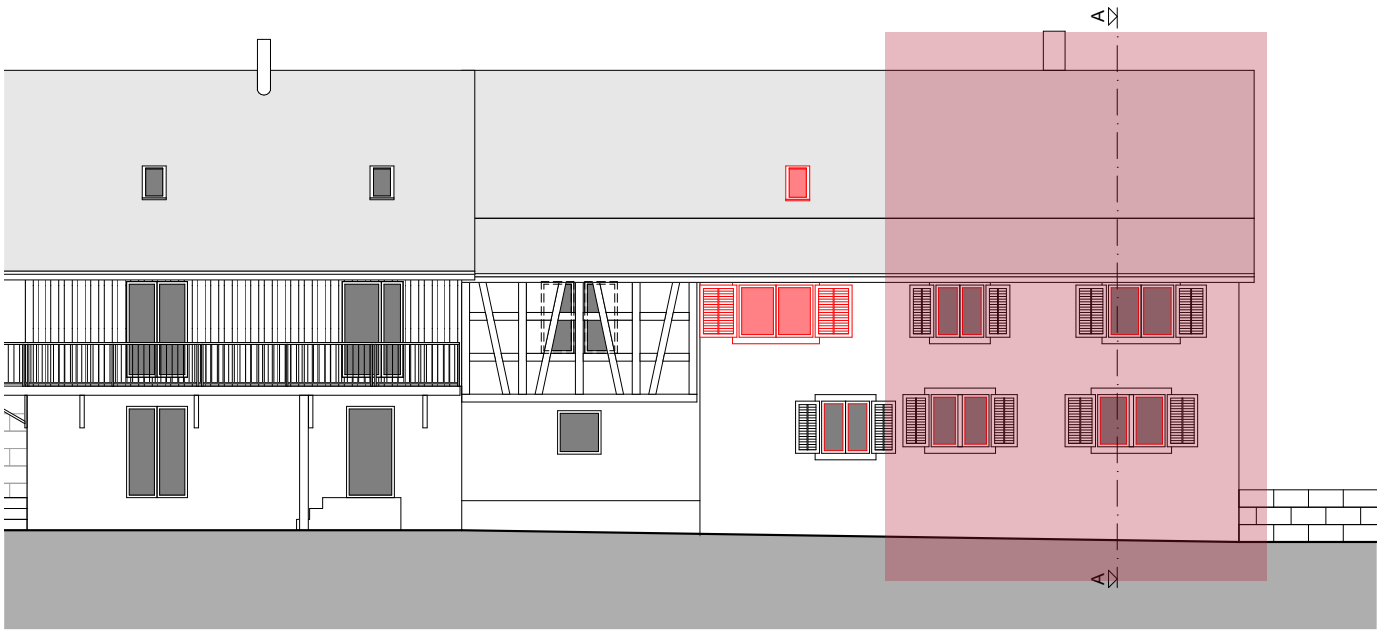
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

aktuelle Baueingabepläne: Ansicht Nord



Die Pläne basieren auf dem bewilligten Vorprojekt.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

aktuelle Baueingabepläne: Ansicht Süd



Die Pläne basieren auf dem bewilligten Vorprojekt.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung, Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

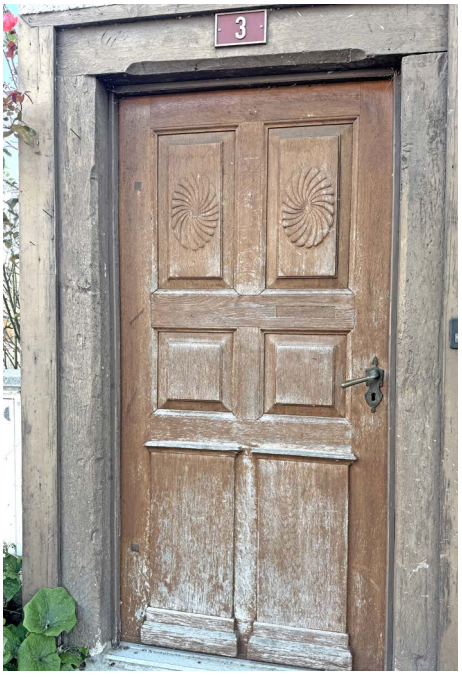
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Impressionen



















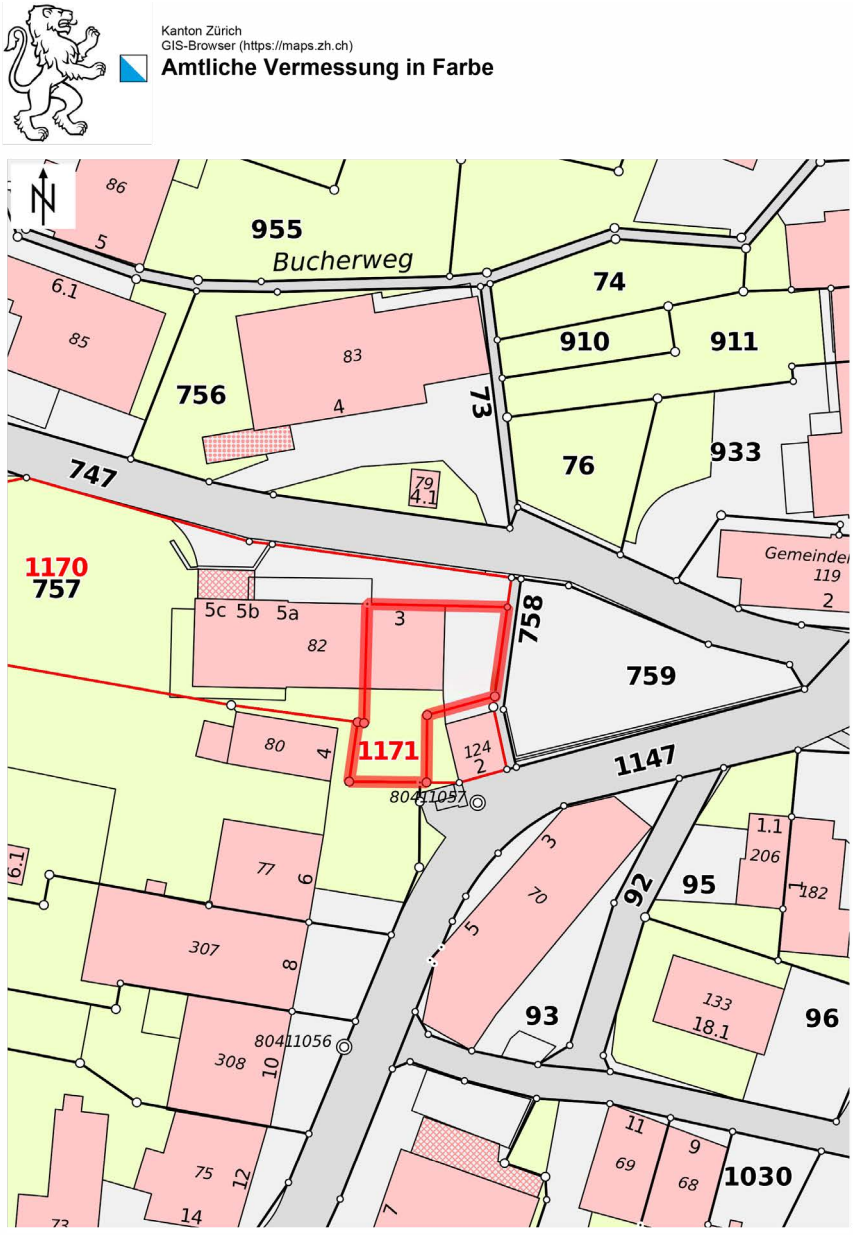


Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17

www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Lageplan



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	5-Zimmer Bauernhaus einseitig angebaut
Adresse:	Hinterdorfstrasse 3 8467 Truttikon
Kataster-Nr:	1171
Grundstück:	225 m²
Baujahr Bauernhaus:	1820
GV-Neuwert:	CHF 490'000.00

Die Baubewilligung basiert auf dem Vorprojekt. Raumeinteilung und Ausbau können auch nach Ihren Wünschen mit Änderungseingabe angepasst werden.

Raumaufteilung / Flächen gem. Baueingabe

Erdgeschoss

Entrée:	6.30 m²
Küche:	16.60 m²
Wohnzimmer:	32.60 m²
Bad/WC:	4.90 m²
Zugang zu Werkstatt:	*2.50 m²*
Werkstatt:	*10.00 m²*
Lagerraum:	*20.30 m²*

Obergeschoss

Treppe:	5.90 m²
Zimmer:	19.30 m²
Zimmer	12.50 m²
Aufenthaltsraum:	23.20 m²
WC:	2.80 m²

Dachgeschoss

Treppe:	4.60 m²
Zimmer:	26.40 m²
Abstellraum:	23.40 m²

Aussenflächen

Sind erst nach der Abparzellierung bekannt.

Total Wohnfläche:	**178.50 m²**
Nebenflächen:	*32.80 m²*
Total:	**243.00 m²**

Verkaufspreis/VB **CHF 450'000.00**

Objekt Hinterdorfstrasse 3, im Rohbau/Rückbau



Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Ablauf / Verkauf

Besichtigung
Nach Vereinbarung

Bezug
Nach Vereinbarung

Verkaufspreis
CHF 450'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann AG, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse, enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung
Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag
Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Objekt wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt
Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer
Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.