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

gepflegtes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus, einseitig angebaut, an sonniger, ruhiger Lage in familienfreundlichem Quartier an der Ankackerstrasse 6a in 8459 Volken

Wohnen auf dem Land

Das in ökologischer Holzbauweise erstellte Doppeleinfamilienhaus steht an einer ruhigen Lage, in einem familienfreundlichen Quartier im gemütlichen Dorf Volken. Trotz dem ländlichen Charme erreicht man in gut 20 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und den Rheinfall, innert 30 Minuten den Flughafen und die Agglomeration Zürich.

Das Raumangebot

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, das Gäste-WC, die Küche und das Ess-/Wohnzimmer mit mehrfachem Zugang zum Garten. Das gesamte Wohngeschoss ist mit Landhausdielen in Eiche ausgestattet.

Im Obergeschoss sind drei Zimmer, zwei davon haben einen Zugang zur Laube. Eine Nasszelle mit Badewanne, Dusche, und WC finden Sie ebenfalls auf dieser Etage. Im grossen Dachgeschoss-Zimmer können Sie sich ausbreiten: Büro, Atelier oder Hobbyraum.Das Untergeschoss umfasst zwei Kellerräume und die Waschküche. Die Heizung (Wärmepumpe) befindet sich im benachbarten Doppeleinfamilienhaus.

Der Garten ist durch dichte Büsche harmonisch von der Nachbarschaft abgeschirmt und schafft so einen geschützten Rückzugsort. Der gedeckte Sitzplatz gegen Westen lädt zu entspannten und ruhigen Abenden im Freien ein.

Die Garage und der Abstellplatz befinden sich direkt vor der Überbauung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Hier können Sie sofort einziehen und das Leben geniessen! Rufen Sie uns an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.







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

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 Volken ZH

«Volke», wie es in Mundart heisst, ist eine charmante Gemeinde im Kanton Zürich. Sie liegt in der Mitte des Flaachtals in der Region Weinland (Bezirk Andelfingen). «Volke» punktet und überzeugt mit dem ländlichen Charme, der schönen und intakten Landschaft und dem Worrenberg. Der gute Tropfen der aus diesem Weinbaugebiet reift, ist weitum bekannt. Die vielen Wälder, die Nähe zu den Thurauen, zum Rhein oder dem Irchel laden Sie ein zu Wanderungen und zum Abschalten in einer intakten Natur. Trotz dem ländlichen Charme erreicht man in gut 20 Minuten die Städte Winterthur, Schaffhausen und den Rheinfall, innert 30 Minuten den Flughafen und die Agglomeration Zürich.

In «Volke» fühlt man sich wohl. Es ist ein liebenswerter Ort mit Familien, die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger, welche diese Lebensqualität entdeckt und schätzen gelernt haben. Die Nähe zu den Schulen zieht viele junge Familien an.

Die im Dorf verankerten Vereine, im speziellen der Frauenchor und der Militärschiessverein tragen viel zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei. Auch traditionelle Anlässe wie der Neujahrsapéro, die Adventsfenster oder das Traubenblütenfest sind von den Einwohnenden gern besuchte Anlässe.

Geschichte

Das Dorfbild wird durch das 1892 gebaute alte Schulhaus mit seinem Glockenturm geprägt. Den Turm mit der Uhr erhielt er beim Umbau 1932. Für den Glockenturm üben Bewohner bei Hochzeiten, Trauerfeierlichkeiten usw. die Funktionen des Glöckners aus. Heute beherbergt das alte Schulhaus zwei Wohnungen, nachdem 1982 die neue Schulanlage «Ankacker» entstand.

Die Schule Flaachtal: Eine Schule – in mehreren Dörfern verankert

2015 ging aus dem Zusammenschluss der Schulgemeinden Dorf, Volken, Flaach, Berg und Buch die Schule Flaachtal hervor. Heute werden über 450 Kinder und Jugendliche vom 1. Kindergarten bis zur 3. Sek an fünf verschiedenen Standorten unterrichtet. Über alle Standorte und Mitwirkende erstreckt sich die Vision, Kinder, Jugendliche und Erwachsene – basierend auf den Grundwerten Würde, Vertrauen, Beziehung, Freude – individuell auf ihrem Weg der persönlichen Kompetenzentwicklung zu begleiten und zu fördern, hin zum lebenslangen Lernen. Die Schulhaus-Zuteilung findet jeweils auf den Schuljahresbeginn statt.

Quelle: www.volken.ch

Entfernungen

Kindergarten Dorf/Flaach :	1.6 km
Primarschule Mittelstufe Dorf/Flaach:	1.6 km
Oberstufe Flaach:	1.4 km
Tagesstrukturen Schule Flaachtal (im Schulhaus Ankacker):	100 m
Einkaufen in Volken:	350 m
Einkaufen in Flaach:	1.6 km

Anschlüsse

Autobahn A4:	5.9 km
Postautohaltestelle:	300 m
Bahnhof Henggart:	5.1 km
im Halbstundentakt S33/S12	
· Winterthur:	8 min
· Schaffhausen:	26 min
· Zürich HB:	37 min

Steuern 2026

Gemeinde ohne Kirche:	111 %
mit ref. Kirche:	123 %
mit kath. Kirche:	124 %







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
- Grundstückfläche 272 m²
- Wohnfläche 160 m²
- Nebenfläche Garage: 85 m²
- Baujahr 2014
- gut besonntes Grundstück
- familienfreundliches Quartier
- ruhige Wohnlage

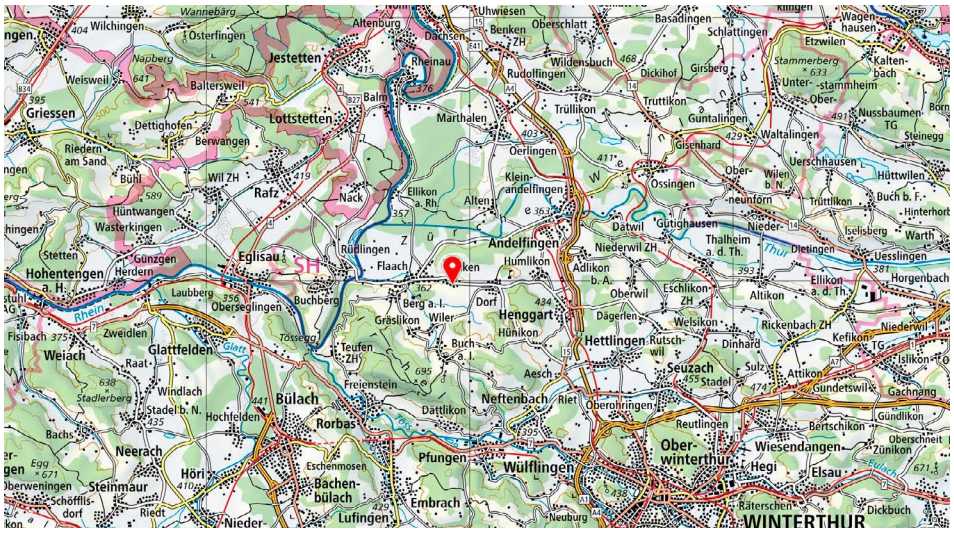
Bauweise / Ausbau
- Holzbau
- Satteldach mit Falz-Tonziegeln
- Heizung: Wärmepumpe (befindet sich im Nachbarhaus)
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Holz/Holz, 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Rafflamellenstoren (Wohnen und SZ: elektrisch angetrieben)
- Telefon-/Kabelfernsehanschluss/LAN in allen Räumen

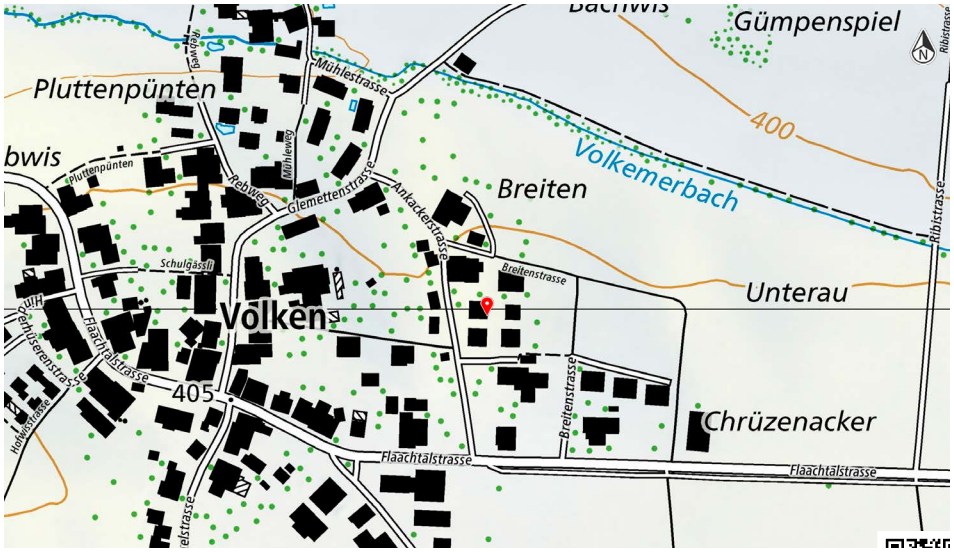
Erdgeschoss
- Entrée/Flur
- Wohnen/Essen
  - Schwedenofen
  - Ausgang zum Garten
  - Bodenbelag: Landhausdiele in Eiche
- Küche im Landhausstil
  - Fronten: Kunstharz weiss gestemmt z.T. mit Glas und Beleuchtung
  - Arbeitsfläche: Holzimitat
  - Spülbecken Keramik
  - Backofen, Steamer
  - Glaskeramik-Kochfeld
  - Kühlschrank, Geschirrspüler
  - Spritzschutz: Keramikplatten
  - Bodenbelag: Keramikplatten
- Gäste-WC
  - Bodenbelag: Steinplatten Holzoptik
  - Stahltreppe mit Holzstufen vom UG bis ins DG

Obergeschoss
- Vorraum
  - Bodenbelag: Landhausdiele in Eiche
- 3 Schlafzimmer
  - Bodenbeläge: Laminat
- Nasszelle mit Badewanne, WC, Lavabo, Dusche, Bodenbelag: Stein/Keramik
- Balkon

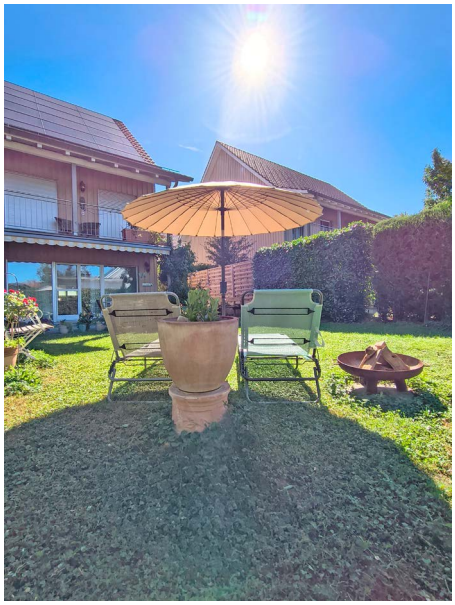
Dachgeschoss
- grosser, heller Raum

Untergeschoss
- Vorplatz
- 2 Kellerräume
- Waschküche









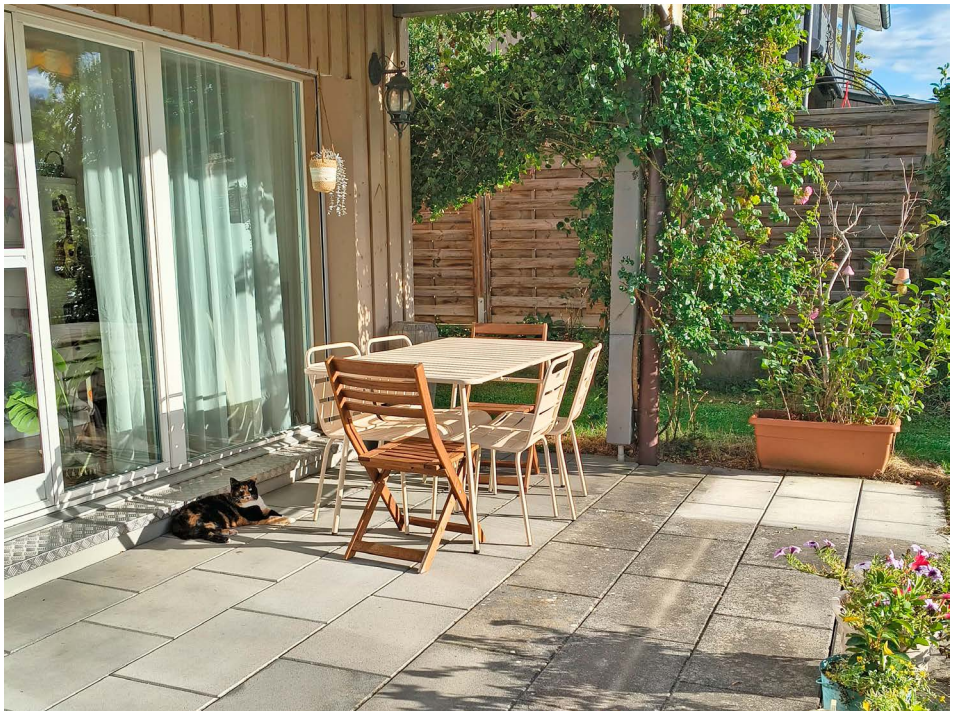
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen
T +41 (0)52 317 12 11
N +41 (0)79 414 31 17
www.niedermann-partner.ch
info@niedermann-partner.ch

Grundstück, Gebäude und Lage

Garten/Aussenanlage
- gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstore, gegen Westen ausgerichtet
- weiterer Sitzplatz ungedeckt
- Schuppen für Gerätschaften

Parkierung
- 1 Garage
- 1 Aussenparkplatz
- Mitbenutzung Gästeparkplätze

Photovoltaikanlage SolarEdge
- Erstellung: 10.2021
- Leistung: 16.8 kWp
- Typ: SE12.5K
- Paneelen: LGNeon 2 (je 21 Stk. ostseitig und westseitig)
- Leistungsangaben können eingesehen werden
- kein Speicher
- Wechselrichter im Keller
- Wallbox in der Garage



Nebenkosten
- Die grosszügig dimensionierte Photovoltaikanlage, die hochwertige Gebäudeisolation, sowie die energieeffiziente Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, sorgen für eine aussergewöhnlich tiefe Energiekostenbilanz. Dank dem Eigenverbrauch des selbst produzierten Solarstroms und den Vergütungen für eingespeiste Energie, werden die gesamten Stromkosten, inklusive Heizung und Warmwasser, aktuell mehr als kompensiert. Mit dem Überschuss kann quasi das Wasser bezahlt werden, somit hat dieses Haus keine Nebenkosten! (gemäss Aussage Verkäuferschaft)



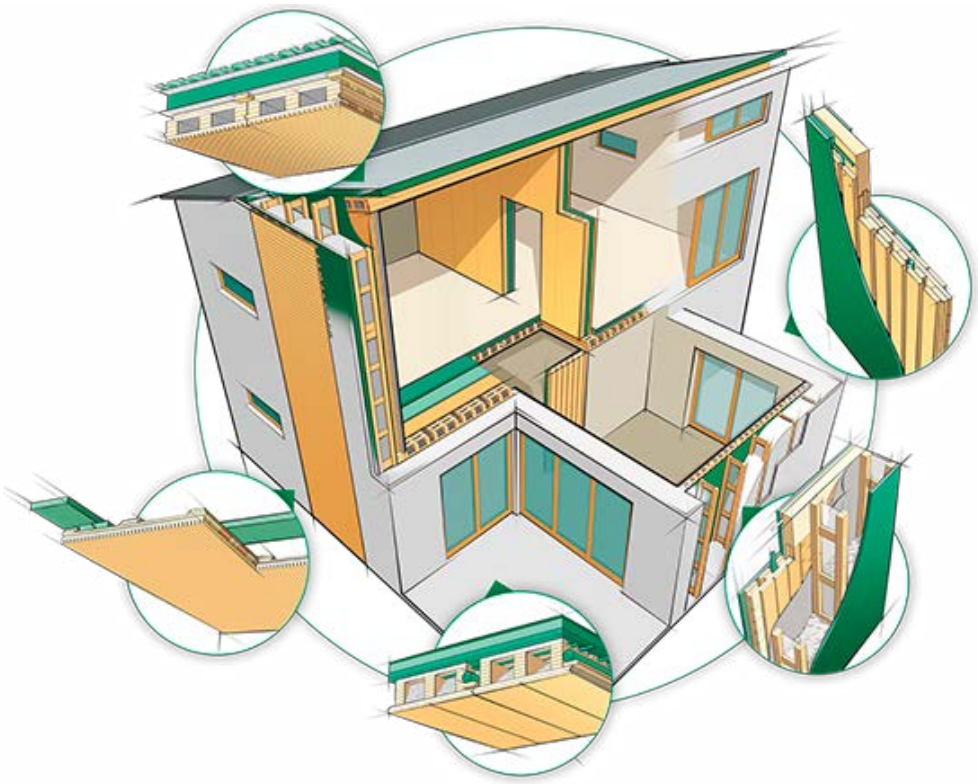
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

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

LIGNO-TREND® – für eine nachhaltige Holz-Baukultur



Bauteile mit den Wandelementen LIGNO® Uni

Aussenwände
Bei Aussenwandbauteilen mit Lignotrend-Wandelementen sind die einzelnen Funktionsschichten klar getrennt: Innen die tragende Ebene aus materialeffizienten Massivholzelementen, darauf die Dämmebene in beliebiger Dicke. So können problemlos auch Passivhaus-Gebäudehüllen ausgeführt werden. Innenbekleidung und Fassadengestaltung sind frei wählbar.

Leitanforderung an Aussenwände ist neben der Dämmung die bauphysikalische Sicherheit. Hier werden durch die geschützte Anordnung einer flächig umlaufenden, möglichst diffusionsfähigen Membran zwischen Massivholz und Dämmung beste Luft dichtheitswerte erreicht. Da mit dem Konstruktionsprinzip die tragenden Elemente komplett innerhalb der luftdichten Hülle liegen, entfallen Durchdringungen weitgehend.

Die dadurch erreichte Qualität ist auch beim Ausbau gewährleistet: Ohne zusätzliche Installationsebene können Leitungen in den vertikalen Kanälen der tragenden Brettsperrholz-Rippenelementen verlegt werden, die luftdichte Ebene ist geschützt und bleibt davon unberührt. Für die Dämmung werden häufig U*psi-Dämmständer vorgesetzt und dazwischen Einblasdämmungen oder weiche Dämmstoffe eingebaut. Auch auch andere Materialien können zum Einsatz kommen, wenn die Regeln der Bauphysik eingehalten werden

Innenwände
Bei Innenwandbauteilen spielt neben der tragenden Funktion vor allem der Schallschutz eine wichtige Rolle. Mit Lignotrend-Elementen wurden eine Reihe von Konstruktionen entwickelt und laborgeprüft, die einen modernen Qualitätsbegriffen gerecht werdenden erhöhten Schallschutz ermöglichen.

Aufbauten mit beidseitiger oder einseitiger Bekleidung erreichen ein gutes bis sehr gutes Schallschutzniveau, Wände mit beidseitiger Holzansicht werden nicht empfohlen.

Baubiologie
Die kreuzweise Verleimung der Elemente ist Basis für die hohe Qualität (Formstabilität) der Elemente.Sie ermöglicht aber auch das Erschliessen der natürlichen Feuchteregulierungsfunktion des Massivholzes ohne Neigung zur Verformung. Dank der durch Kanäle vergrösserten inneren Holzoberfläche wirken sich Wandkonstruktionen made of LIGNO® besonders gut raumklimawirksam aus, indem sie die Raumluft auf einem physiologisch vorteilhaften Luftfeuchteniveau halten können.

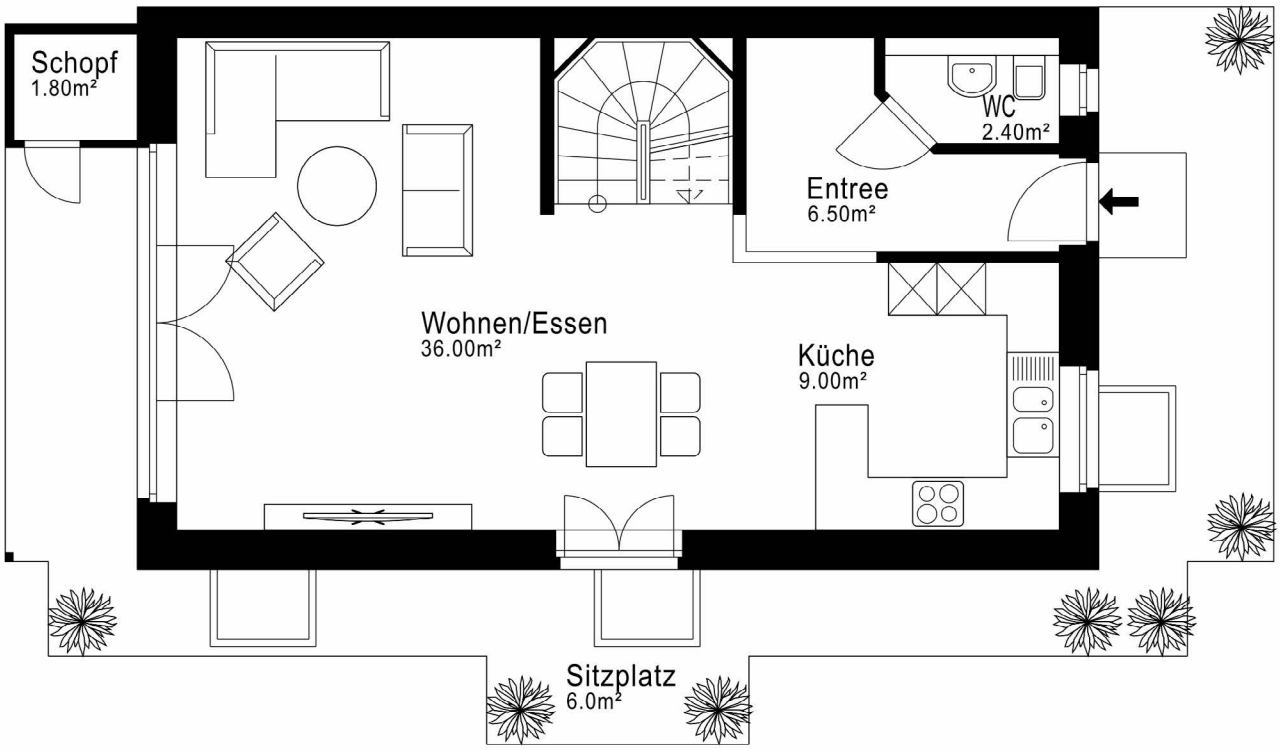
Quelle: www.lignotrend.com

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

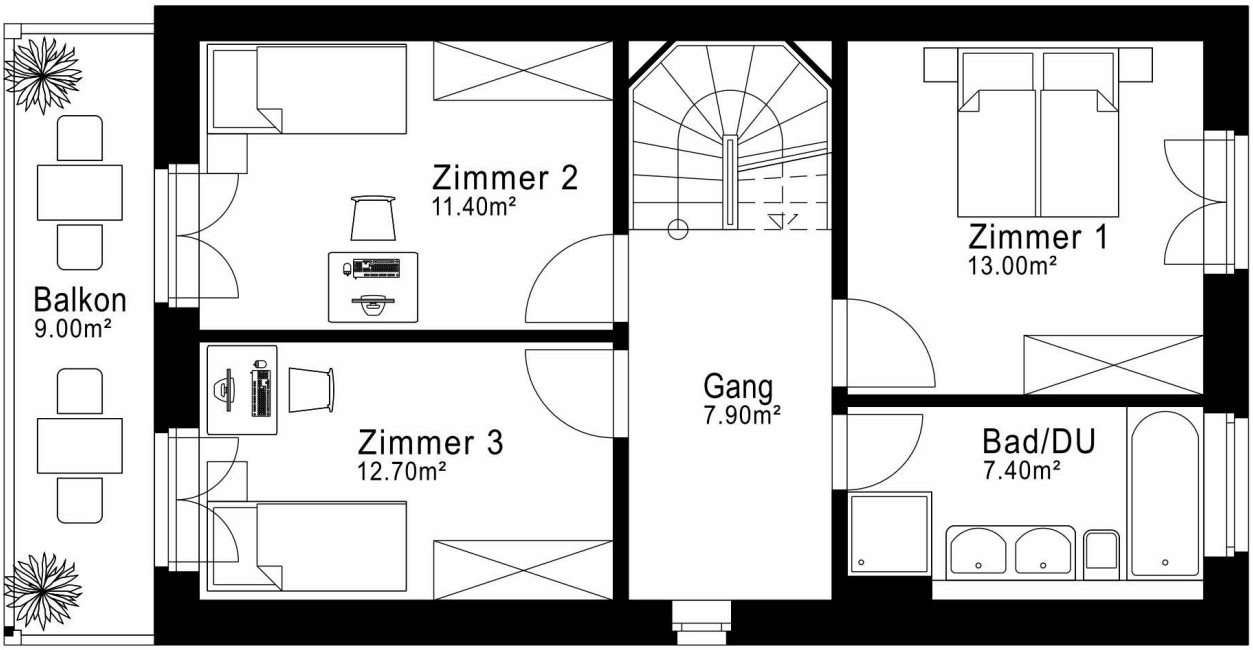
Grundriss Erdgeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung und 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

Grundriss Obergeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

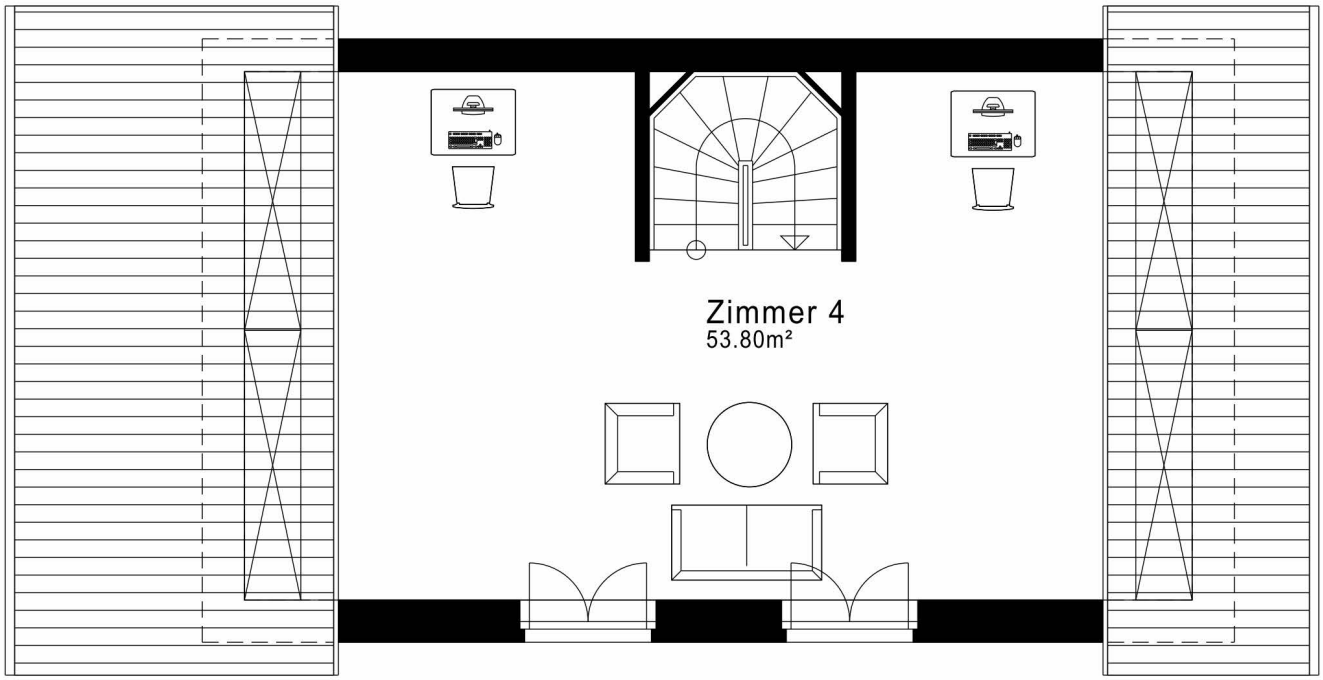
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

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

Grundriss Dachgeschoss



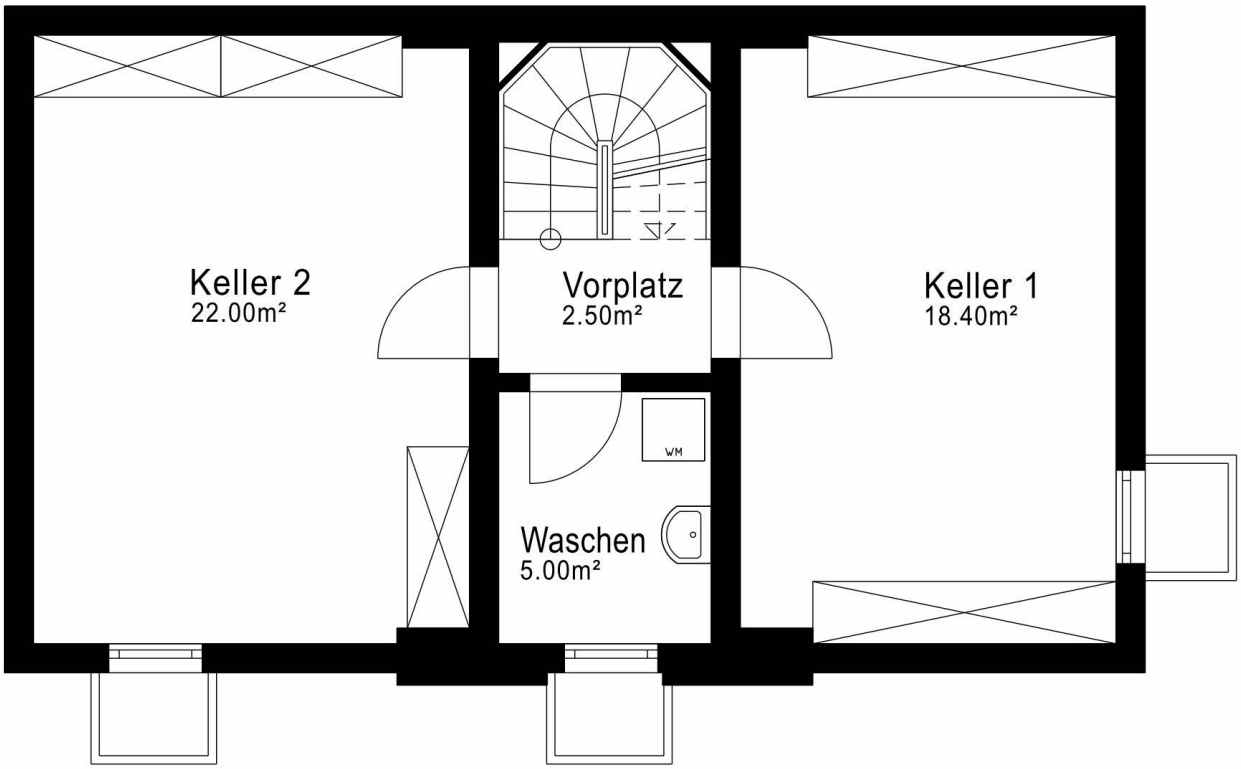
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

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

Grundriss Untergeschoss



Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung, Ausstattung und 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













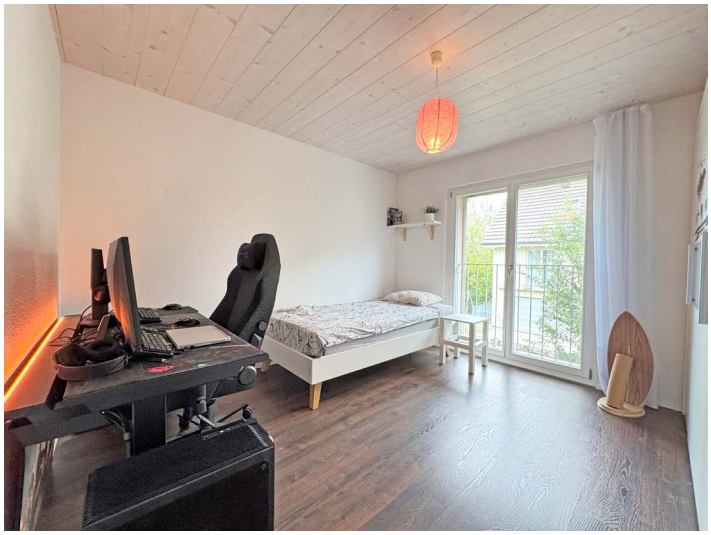


Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

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

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

Impressionen













NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

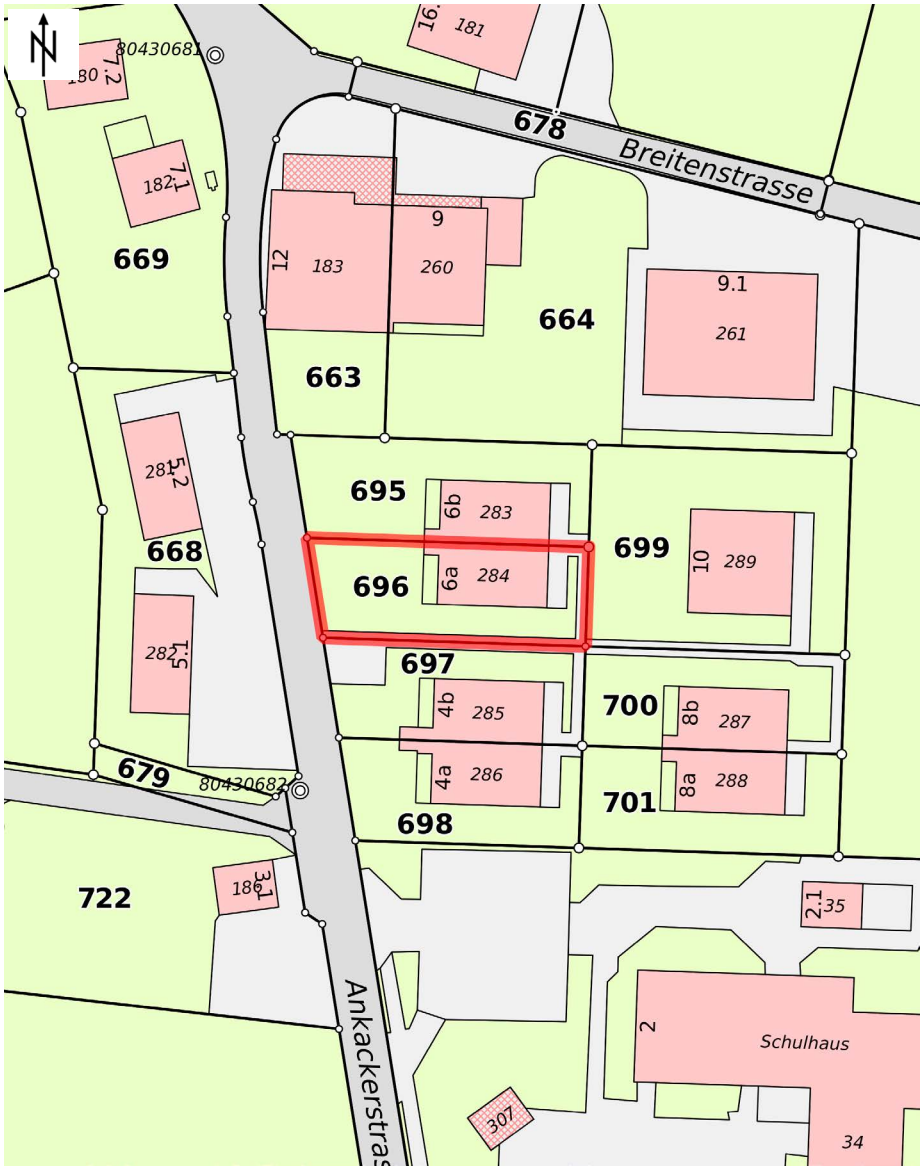
Obermühlestrasse 1
CH-8450 Andelfingen

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

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

Lageplan Wohnhaus

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)
Amtliche Vermessung in Farbe



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

Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/6
Volken	**50280**	**CH367758117105**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 696, Plan 12, Ankacker			
	2	72	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		71	Gebäude Wohnen, Nr. 04300284, Ankackerstrasse 6a			
			Bodenbedeckung			
		71	Gebäude			
		41	befestigte Fläche			
	1	60	Gartenanlage			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	06.11.2013	27	CH6872-0000-0001-24660	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/8 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 50278, Kataster 668, EGRID CH495877711147, Volken	06.11.2013	28	CH6872-0000-0001-25459	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/6
Volken	**50280**	**CH367758117105**	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Ausschluss des Verzichts auf die Dienstbarkeit EREID CH6872-0000-0001-62157 Weiteres: Gültigkeit bis 06.11.2043	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-62965	1

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Beschränkte Ausnützungsübertragung zulasten Blatt 50295, Kataster 663, EGRID CH341158777105, Volken	27.06.2001	7	CH6872-0000-0001-62561	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50279, Kataster 695, EGRID CH887258117793, Volken Blatt 50282, Kataster 698, EGRID CH807711725889, Volken Blatt 50285, Kataster 701, EGRID CH835877117231, Volken zugunsten und zulasten Blatt 50281, Kataster 697, EGRID CH895877721105, Volken Blatt 50283, Kataster 699, EGRID CH811172587703, Volken Blatt 50284, Kataster 700, EGRID CH827772581149, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61560	
Last	Grunddienstbarkeit Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61661	

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

Grundbuchauszug Wohnhaus

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/6
Volken	**50280**	**CH367758117105**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Blatt 50279, Kataster 695, EGRID CH887258117793, Volken				
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Container-Abstellplatz Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 50281, Kataster 697, EGRID CH895877721105, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61964	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Briefkastenanlage Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50279, Kataster 695, EGRID CH887258117793, Volken Blatt 50281, Kataster 697, EGRID CH895877721105, Volken Blatt 50282, Kataster 698, EGRID CH807711725889, Volken Blatt 50283, Kataster 699, EGRID CH811172587703, Volken Blatt 50284, Kataster 700, EGRID CH827772581149, Volken Blatt 50285, Kataster 701, EGRID CH835877117231, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-62056	
Recht	Grunddienstbarkeit Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an Heizungsanlage Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zulasten Blatt 50279, Kataster 695, EGRID CH887258117793, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-62157	1
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-62460	

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/6
Volken	**50280**	**CH367758117105**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten und zulasten Blatt 50279, Kataster 695, EGRID CH887258117793, Volken Blatt 50281, Kataster 697, EGRID CH895877721105, Volken Blatt 50282, Kataster 698, EGRID CH807711725889, Volken Blatt 50283, Kataster 699, EGRID CH811172587703, Volken Blatt 50284, Kataster 700, EGRID CH827772581149, Volken Blatt 50285, Kataster 701, EGRID CH835877117231, Volken				

Grundbuch	Blatt	EGRID	5/6
Volken	**50280**	**CH367758117105**	

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 50280, Kataster 696, EGRID CH367758117105, Volken Blatt 50287, EGRID CH734977357737, Volken			CH6872-0000-0001-63158
G2	Gesamtpfandrecht Blatt 50280, Kataster 696, EGRID CH367758117105, Volken Blatt 50287, EGRID CH734977357737, Volken			CH6872-0000-0001-77365
G3	Gesamtpfandrecht Blatt 50280, Kataster 696, EGRID CH367758117105, Volken Blatt 50287, EGRID CH734977357737, Volken			CH6872-0000-0001-77264
1	Verbindung Vormerkung CH6872-0000-0001-62965 verbunden mit Dienstbarkeit CH6872-0000-0001-62157			CH6872-0000-0001-62157 CH6872-0000-0001-62965
2	Reduktion	01.09.2022	14	CH6872-0000-0001-63158
3	Gläubigerwechsel	17.09.2024	20	CH6872-0000-0001-77365

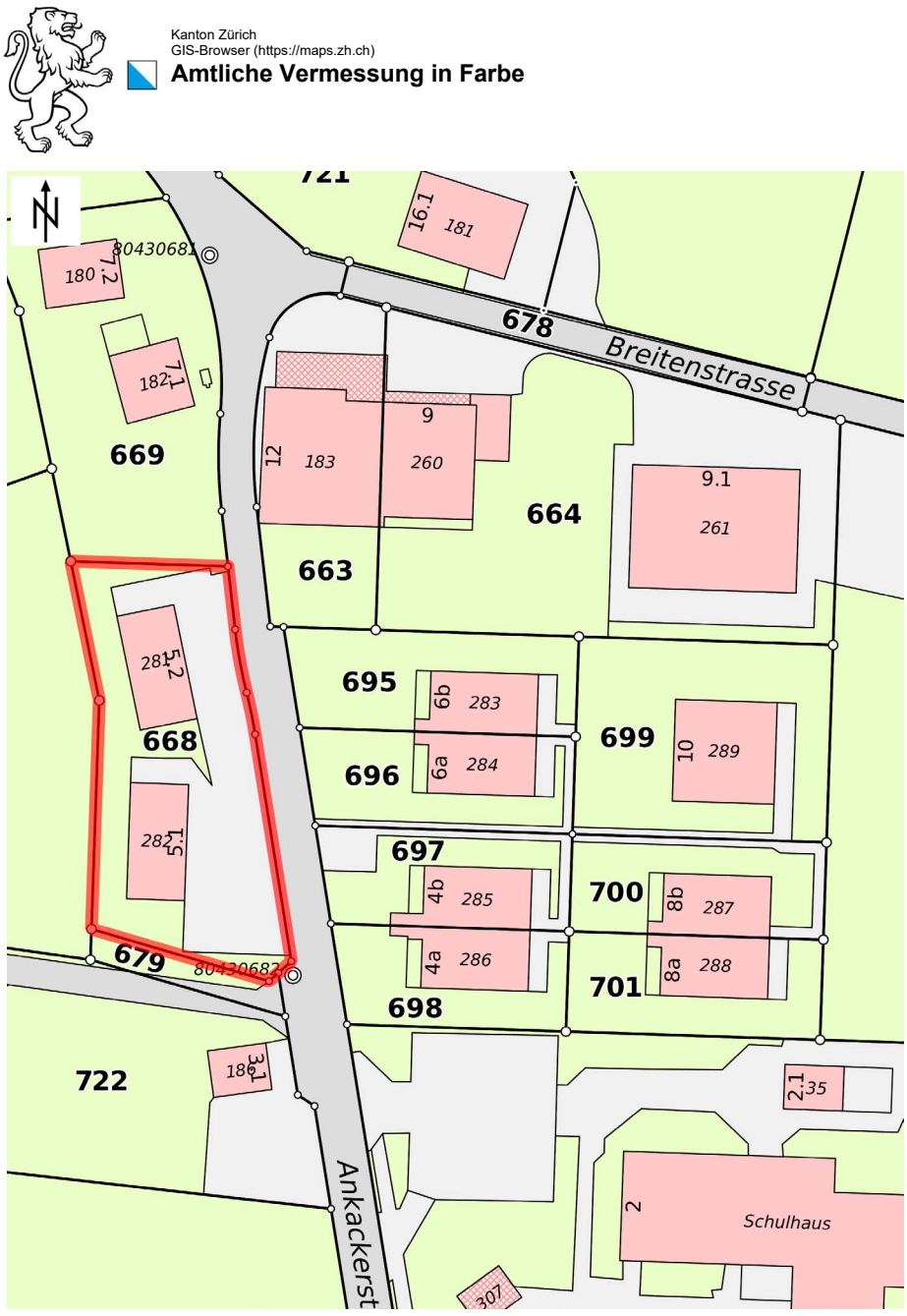
NIEDERMANN & PARTNER
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

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

Lageplan Garage



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

Grundbuchauszug Garage

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/5
Volken	**50278**	**CH495877711147**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	Fläche a	Fläche m2	Beschreibung	Änderung Datum	Änderung Beleg	Änderung Mutation
			Kataster 668, Plan 12, Glärneten			
	6	86	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		71	Nebengebäude, Nr. 04300282			
		71	Nebengebäude, Nr. 04300281			
			Bodenbedeckung			
	1	42	Gebäude			
	3	20	befestigte Fläche			
	2	24	Gartenanlage			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungsrevers betreffend Parkplätze	06.11.2013	26	CH6872-0000-0001-25257	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	06.11.2013	27	CH6872-0000-0001-24458	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Zweckentfremdungsverbot für Pflichtabstellplätze	06.11.2013	27	CH6872-0000-0001-25358	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/5
Volken	**50278**	**CH495877711147**	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Ausnützungsübertragung für 74 m2 zulasten Blatt 50296, Kataster 669, EGRID CH407711715834, Volken	27.06.2001	7	CH6872-0000-0001-61459	
Last	Grunddienstbarkeit Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Blatt 50053, Kataster 369, EGRID CH807711795868, Volken Blatt 50294, Kataster 722, EGRID CH467758117168, Volken Blatt 50513, Kataster 723, EGRID CH935877117294, Volken	31.08.2011	15	CH6872-0000-0001-43156	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 1 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50286, EGRID CH334977357776, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-60660	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 2 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50287, EGRID CH734977357737, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-60761	

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

Grundbuchauszug Garage

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/5
Volken	**50278**	**CH495877711147**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 3 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50288, EGRID CH267749357742, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-60862	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 4 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50289, EGRID CH987749357730, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-60963	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 5 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50290, EGRID CH343549777714, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61055	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 6 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50291, EGRID CH367749357708, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61156	
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 7 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61257	

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	4/5
Volken	**50278**	**CH495877711147**	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Blatt 50292, EGRID CH907735774927, Volken				
Last	Personaldienstbarkeit / selbständiges und dauerndes Recht Benützungsrecht an Garage 8 Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 50293, EGRID CH827777493507, Volken	06.11.2013	29	CH6872-0000-0001-61358	

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
	keine			

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

Grundbuchauszug Nutzungsrecht Garage

Grundbuchamt Andelfingen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Volken	**50287**	**CH734977357737**	

Grundstücksbeschreibung		
Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
selbständiges und dauerndes Recht zulasten Grundstück Blatt 50278, Kataster 668, EGRID CH495877711147, Volken Benützungsrecht an Garage 2, mit Nebenleistungspflicht, gemäss Dienstbarkeit Beleg Volken 2013/29, EREID CH6872-0000-0001-60761		

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

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

Policen-Nr. 281'958
Gemeinde/Quartier Volken
Grundstück-Nr. 043.696

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF **638'565**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs-summe CHF
Volken	043-00284	Ankackerstrasse 6a 8459 Volken 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 2014 Schätzung vom 13.11.2014 Schätzgrund: Neubau	745	53'661	638'565

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:	Doppel-Einfamilienhaus einseitig angebaut 5½ Zimmer
Adresse:	Ankackerstrasse 6a 8459 Volken

Wohnhaus

Kataster-Nr. :	696
Grundstück gesamt:	272 m²
Baujahr:	2014
Vers.-Nr.:	043-00284
Kubatur GV:	745 m³
GV-Neuwert CHF:	638'565

Garage:

Kataster-Nr.:	668
Grundstück:	85 m²

Nutzungsrecht gem. Seite 18

Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss:

Entrée:	6.50 m²
Küche:	9.00 m²
Essen/Wohnen:	36.00 m²
Gäste-WC:	2.40 m²

Obergeschoss:

Zimmer 1:	13.00 m²
Zimmer 2:	11.40 m²
Zimmer 3:	12.70 m²
Bad/WC:	7.40 m²
Flur:	7.90 m²

Dachgeschoss:

Zimmer 4:	53.80 m²

Untergeschoss:

Vorplatz:	*2.50 m²*
Keller 1:	*18.40 m²*
Keller 2:	*22.00 m²*
Waschen/Trocknen/Technik:	*5.00 m²*

Nebenflächen:

Sitzplatz gedeckt:	*6.00 m²*
Balkon:	*9.00 m²*
Schopf:	*1.80 m²*
Laube:	*9.00 m²*
Garagenbox:	

Total Wohnfläche:	**160.10 m²**
Nebenflächen:	73.70 m²
Total Nutzfläche:	**233.80 m²**

Verkaufspreis CHF: **1'240'000.00**



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

Einzugstermin
Nach Vereinbarung / ab Mitte Dezember 2026

Verkaufspreis
CHF 1'240'000.00
Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, 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 30'000.00 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 die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.