Zu verkaufen in ruhigem Wohnquartier
in Fussdistanz vom Bahnhof,
Schiblerstrasse 4 in 8444 Henggart



grosszügige 2,5-Zimmer-Parterre-Wohnung
Süd-Ost (NWF ca. 65 m2),
grosser Aussenbereich angrenzend an
Landwirtschaftszone
mit gedecktem Sitzplatz,

inklusive Kellerraum und
Garagenplatz in der Tiefgarage

Kennzahlen

Baujahr MFH	1990, 55/1000 Miteigentum
Standort	Schiblerstrasse 4, 8444 Henggart Das freistehende, dreigeschossige Mehrfamilienhaus als Teil einer Überbauung mit vier Mehrfamilienhäusern befindet sich am östlichen Ortsrand angrenzend zur Landwirtschaftszone. Das ruhige Wohnquartier liegt mit einer Fusswegverbindung (ca. 250 m) nahe beim Bahnhof, ebenso zur Zufahrt zur Umfahrungsstrasse A4 als direkte Verbindung zum A1-Anschluss in Winterthur-Nord. Die Zufahrt zur Liegenschaft und zur Tiefgarage erfolgt über die Quartierstrasse Schiblerstrasse. Das Haus verfügt über einen Lift, der ab Tiefgarage behinderungsfrei zugänglich ist, während der Zugang zum Lift über den Haupteingang mehrere Stufen aufweist. Die Waschküche mit guter Infrastruktur befindet sich ebenso wie das eigene Kellerabteil im Untergeschoss. Henggart hat rund 2'380 Einwohnende und gilt als Eingangstor zum schönen, historischen und landschaftlich geprägten Zürcher Weinland. Der Steuerfuss 2026 betrug für die Politische Gemeinde inkl. Primarschule 86%, für die Oberstufenschulgemeinde (Sek Andelfingen) 25%. Damit liegt Henggart im kantonalen Vergleich im Mittelfeld.
Verfügbar	Ab 1. Juli 2027 oder nach Vereinbarung Die Wohnung ist vermietet, das Mietverhältnis kann auf Wunsch über den Kündigungstermin hinaus mit der langjährigen, zuverlässigen Mieterin in Absprache mit ihr verlängert werden.
Ein paar Fakten	•Schulen: Kindergarten und Primarschule im Dorf, Oberstufenschulen in Andelfingen, Mittelschulen in Winterthur. •Einkaufsmöglichkeiten: Volg-Laden, Bäckerei im Dorf, Migros, Coop etc. in Andelfingen, direkte Bahnverbindung nach Winterthur. •Öffentlicher Verkehr: Ab Bahnhof Linie S33 nach Winterthur oder Schaffhausen. Buslinien 675 / 676 ab Bahnhof nach Flaach oder Winterthur. •Wassersport: Schwimmbad Andelfingen oder Hettlingen •Gastronomie: Restaurant Bahnhof, Café Schläpfer und weitere in der näheren Umgebung wie z.B. Restaurant Kreuzstrasse Humlikon.
Wohnung	Die 2,5-Zimmer-Wohnung beinhaltet als Wohnnutzfläche: -Entrée 6,2 m2 -Abstellraum 4,1 m2 -Dusche/WC 4,1 m2 -Wohnen/Essen 27,5 m2 -Küche 6,6 m2 -Schlafen 17,0 m2

Nicht berücksichtigt sind das Kellerabteil sowie der Parkplatz in der Tiefgarage.

Investitionen

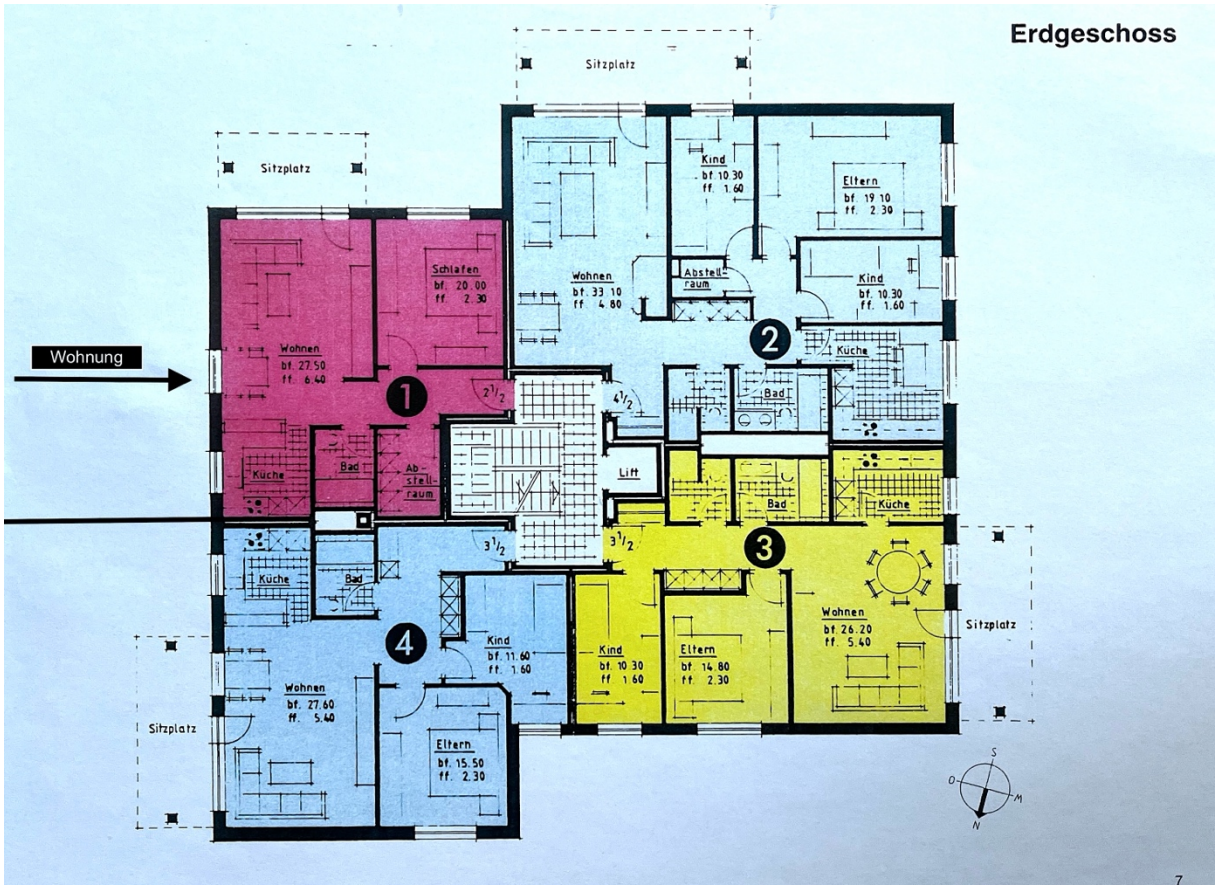
In den vergangenen Jahren ist laufend in die Wohnung bzw. in den grossen Aussenbereich oder in die Gesamtinfrastruktur investiert worden:

2014 Neuer Kochherd
2017 Sanierung Aussensitzplatz
2019 Ersatz Kühlschrank
Montage/Inbetriebnahme Rasenroboter mit jährlicher Wartung
2020 Ersatz Fenster inkl. Sanierung Fensterstoren
2021 Beleuchtung Aussensitzplatz / Ersatz Sonnenstore
2022 Baumfällung inkl. Wurzelstock-Entfernung
2023 Ersatz Wasserhahn Küche
2024 Anteil E-Ladestation Tiefgarage
2025 Anteil Erstellung Rampe Tiefgarage/Untergeschoss
Mechanische Grundreinigung WC-Anlage
2026 Anteil Wasserleitungssanierung
Umstellung auf LED-Beleuchtung

Situationsplan



Grundriss Wohnung



Verhandlungspreis	CHF 440'000.- inkl. Tiefgaragen-Parkplatz
Kontakt/ Besichtigungstermin	Walter Minder, Bankweg 8, 5610 Wohlen 079 404 08 74 wminder@werkstattfuerwerbung.ch



Wohnzimmer mit Blick Aussensitzplatz



Durchreiche Küche/Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Dusche



Entrée / Gang



Abstellraum



Aussensitzplatz



Zugang zur Liegenschaft



Waschküche



Tiefgarage







Das Tor zum Zürcher Weinland mit vielen Naherholungsgebieten beispielsweise an der Thur oder an der idyllischen Natur- und Waldbadi Husemersee:

