



# Immobilien

## Verkaufsdokumentation

### Verkaufsobjekt

---

Sennegasse 22, 8476 Unterstammheim

Liegenschaft mit einem Bauernhaus samt Nebengebäude und einer Fläche von 2 314 m<sup>2</sup> in der Kernzone 1, davon 1 100 m<sup>2</sup> Baulandreserve





Verkaufsobjekt

Sennegasse 22 • 8476 Unterstammheim

Liegenschaft mit einem Bauernhaus samt Nebengebäude

---

Allgemeiner Beschrieb 3

Allgemeines • Infrastruktur  
Amtliche Vermessung • ÖREB-Kataster  
Landeskarten • Orthofoto

---

Objekt und Anlage 7

Objektbeschrieb • Konstruktion  
Raum- und Nutzungskonzept • Umgebung

---

Bauvorschrift / Schutzbeschrieb 12

---

Bau- und Zonenordnung 16

---

Grundbuchauszug 17

---

Impressionen 18

---

Verkaufsbedingungen 26

Preis  
Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung  
Notariatsgebühren  
Grundstückgewinnsteuer  
Gewährleistung  
Miet- und Pachtverträge

---

Besichtigung des Verkaufsobjektes 27

---

Einreichung von Offerten 27



## Allgemeiner Beschrieb



### Allgemeines

Unterstammheim ist ein Ortsteil in der politischen Gemeinde Stammheim im Kanton Zürich. Die Gemeinde Stammheim mit über 2900 Einwohnern liegt zwischen Winterthur, Frauenfeld und Schaffhausen und gehört zum Zürcher Weinland.

Die Gemeinde Stammheim bietet Ruhesuchenden eine hervorragende Wohnqualität. Mit der S29 sowie zwei Postautoverbindungen ist Stammheim gut an den öffentlichen Verkehr ange- bunden. Den Bahnhof Stammheim erreichen Sie in 7 Gehminuten. Der nächste Autobahnan- schluss liegt rund zehn Kilometer entfernt.

Stammheim verfügt über mehrere Sportanlagen. Diverse Vereine bieten Sport, Kultur und Unterhaltung. Wander- und Velowege führen in den Stammerberg, wo sich Grillplätze und ein Aussichtsturm befindet. Stammheim verfügt über eine öffentliche Badi am Nussbaumersee und ein ungeheiztes, öffentliches Schwimmbad, welches ca. 700 Meter vom Dorfkern entfernt und in ca. 8 Minuten zu Fuss erreichbar ist. In Unterstammheim können Sie Ihre Einkäufe im Volg, in der Metzgerei und Bäckerei, welche zentral am Dorfplatz liegen, erledigen. In Oberstammheim befindet sich ein weiterer Volg mit Drogerie. In Stammheim befinden sich drei Autogaragen. In Maximum 12 Autominuten erreichen Sie den Coop mit Jumbo (Stein am Rhein), Coop und Migros (Diessenhofen) und grosser Coop und Migros sowie Optiker (Kleinandelfingen).

In unmittelbarer Umgebung finden Sie die Leihkasse Stammheim und die Raiffeisenbank.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule befinden sich in Stammheim.

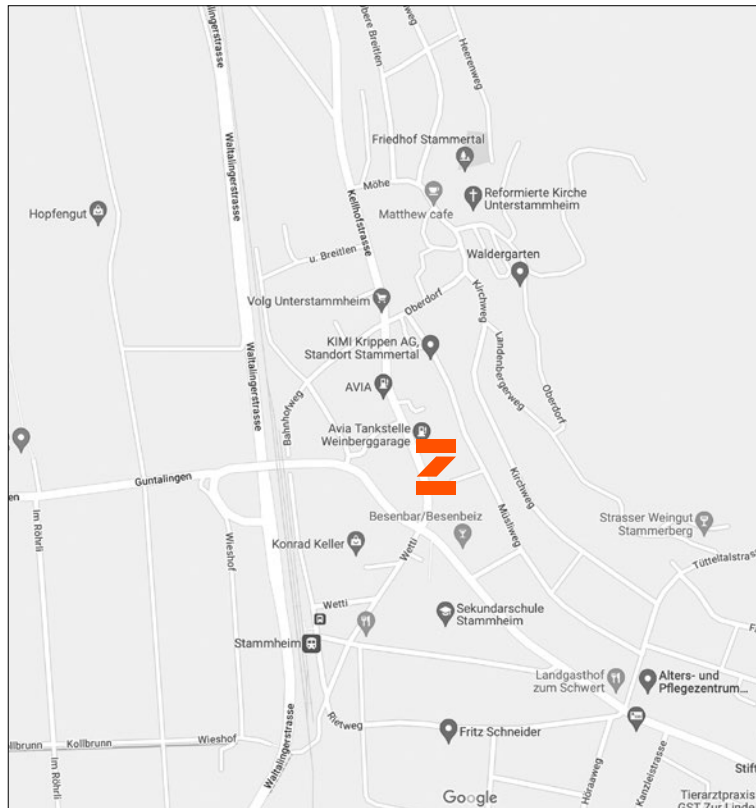
Weitere Informationen finden Sie unter [www.stammheim.ch](http://www.stammheim.ch)



Verkaufsobjekt

Sennegasse 22 • 8476 Unterstammheim

Liegenschaft mit einem Bauernhaus samt Nebengebäude



Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie nach ca. 200 Metern. Den Bahnhof Stammheim erreichen Sie nach ca. 550 Metern. Vom Bahnhof Stammheim haben Sie sehr gute Verbindungen nach Winterthur und Stein am Rhein (tagsüber 30-Minuten-Takt). Von Stein am Rhein gelangen Sie mit einer direkten Busverbindung nach Singen (D). Vom Bahnhof Stammheim gelangen Sie zudem via Schlattingen/Diessenhofen unproblematisch nach Schaffhausen.

Privatverkehr

Der nächste Autobahnanschluss liegt ca. 10 Kilometer entfernt.

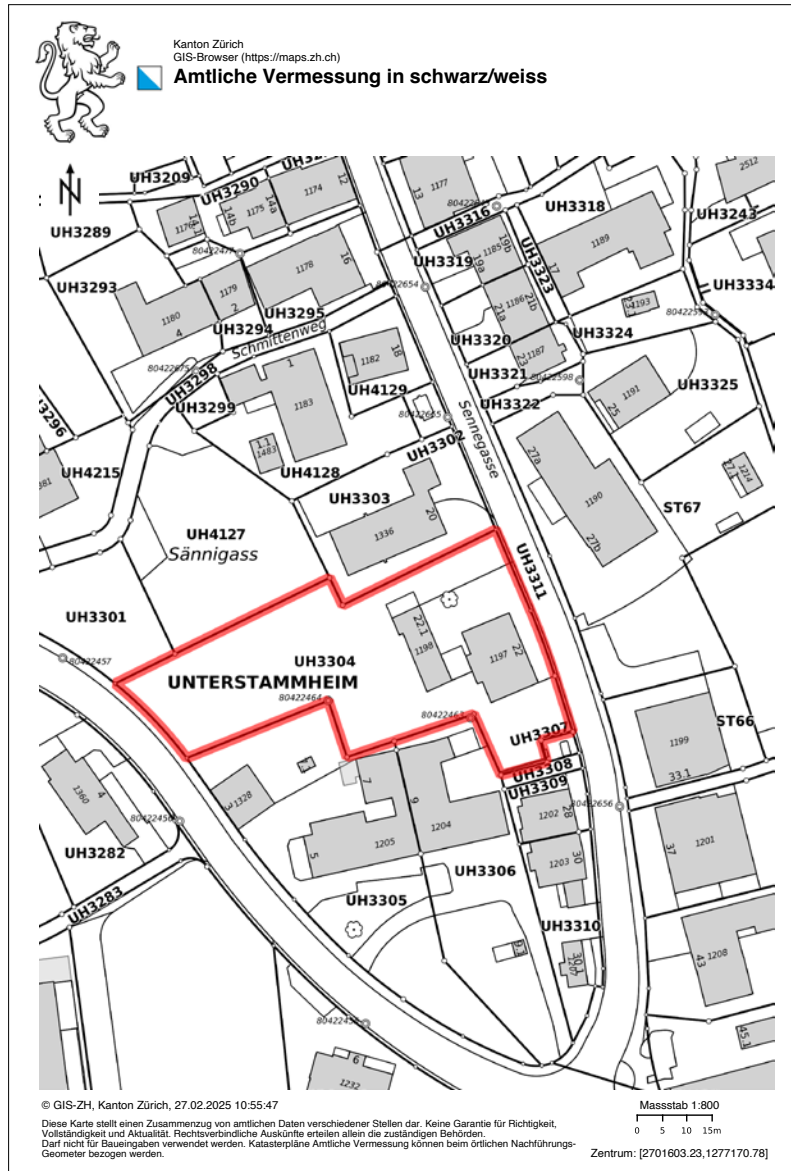
Schulen

Kindergarten: ca. 9 Minuten zu Fuss  
Primarschule: ca. 9 Minuten zu Fuss  
Sekundarschule: ca. 7 Minuten zu Fuss

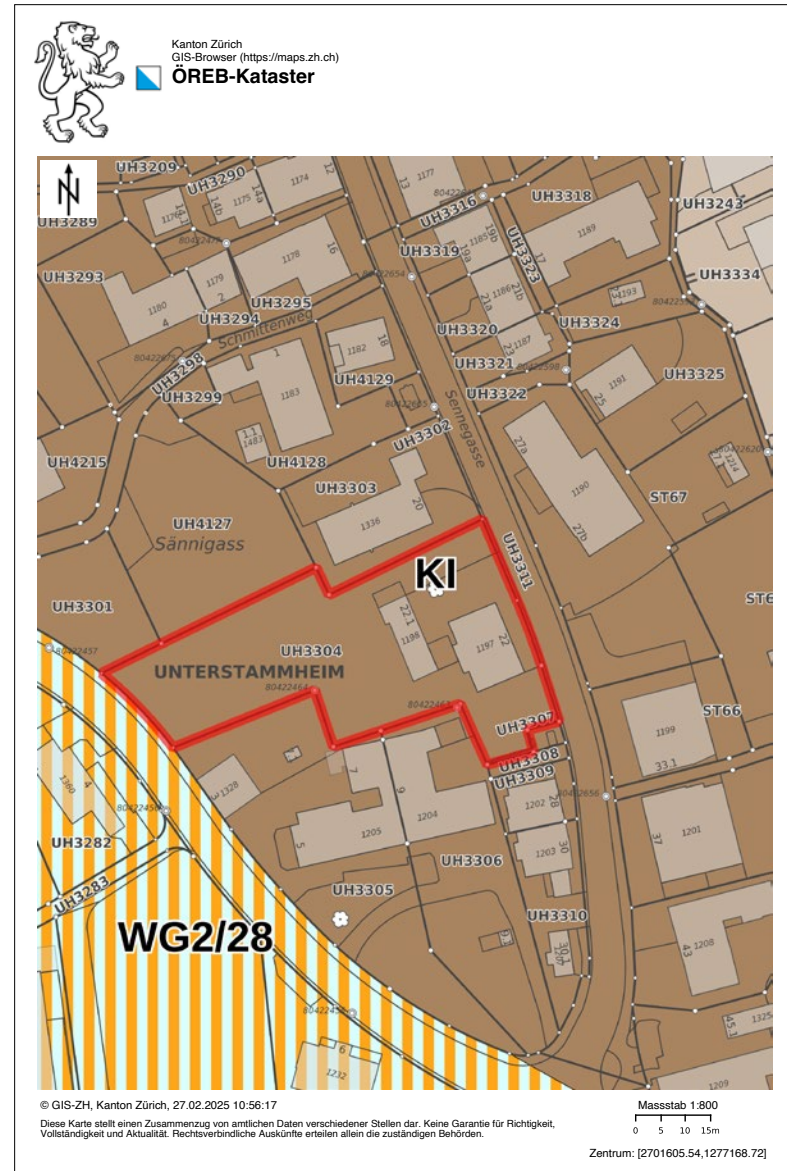
Steuerfuss

Gemeinde 114 %, Kanton 98% und Kirche 14 %

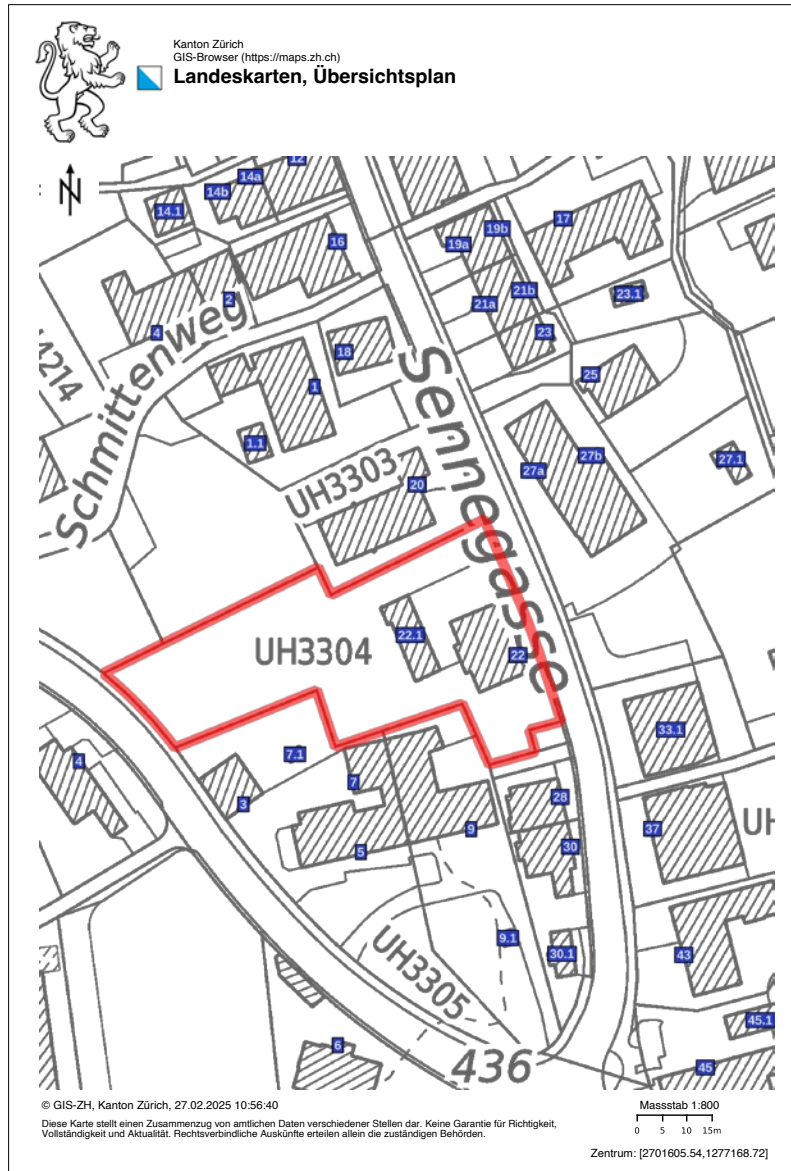
**Amtliche Vermessung**



**ÖREB-Kataster**



**Landeskarten/Übersichtsplan**



**Orthofoto**



# Gebäude und Anlage

## 1. Liegenschaftsbescrieb

Adresse	Sennegasse 22, 8476 Unterstammheim
Kataster	UH3304
Grundstückfläche	2 314 m <sup>2</sup>
Nutzung	Kernzone 1
Verdachtsfläche	Kein Eintrag im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

### 1. Objektart **Wohnhaus** (vgl. Ziff. 2. hinten)

---

Baujahr	1808 – 1820
Kubatur	1 098 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung Kanton Zürich)

### 2. Objektart **Waschhaus / Nebengebäude** (vgl. Ziff. 3. hinten)

---

Baujahr	1808 – 1820, diverse Um- und Anbauten
Kubatur	387 m <sup>3</sup> (Angaben gemäss Gebäudeversicherung Kanton Zürich)

## 2. Wohnhaus

### Objektbeschreibung

Freistehendes 2-geschossiges Gebäude mit Mansardendach und Sockelgeschoss

### Konstruktion

Konstruktionsart	Mischbauweise
Aussenwände	Riegel-/Bruchsteinmauerwerk
Innenwände	Massiv und Leichtbau
Dach	Mansardendach mit Ziegeleindeckung
Decken	Mehrheitlich Holzbalken

## 2. Wohnhaus

### Ausbau

<b>Heizung</b>	Einzelofenheizung, Holzfeuerungen, 2 Kachelöfen, einer davon mit Kunst
<b>Warmwasser</b>	Elektroboiler
<b>Küche</b>	Kunststofffronten, Kunststoffabdeckung, Kreamkherd, Geschirrwaschmaschine, Dampfabzug, Tiba-Holzherd
<b>Bodenbeläge</b>	Langriemen, Parkett, Platten
<b>Fenster</b>	Holz-Isolierverglasungsfenster, mehrheitlich mit 3-Fachverglasung und Sprosseneinteilung
<b>Wetterschutz</b>	Fensterläden in Holz
<b>Besonderes</b>	Sehr schöne antike Einbauschränke, Naturholzeinbauten, Holzvertäferungen
<b>Investitionen</b>	1991 neue Küche 1995 neue Fenster 1996 Dachdeckerarbeiten / Fenster / Täfer 1997 Dachdeckerarbeiten 2004 Innere Oberflächen / Fenster / Nasszelle 2008 Hausinstallation und Boiler / neuer Geschirrspüler 2009 Waschküche saniert 2013 Parkett teilweise erneuert

### Raum- und Nutzungskonzept

<b>Untergeschoss</b>	Abstellraum / Lager
<b>Erd-/Obergeschoss</b>	Waschküche, Hauswirtschaftsraum, 8 bis 9 Zimmer-Wohnung mit Lauben, ca. 220 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	Estrich / Lager / Abstellraum, ca. 150 m <sup>2</sup>

### 3. Waschhaus / Nebengebäude

#### Objektbeschreibung

Freistehendes 1 ½-geschossiges Gebäude mit Satteldach

#### Konstruktion

Konstruktionsart	Mischbauweise
Wärme-/ Schallschutz	Nicht beheizt
Aussenwände	Mauerwerk, verschalte Holzkonstruktion
Innenwände	Massiv und Leichtbau
Dach	Schrägdach mit Ziegeleindeckung
Decken	Mehrheitlich Holzbalken

#### Raumkonzept

Erd-/Obergeschoss Lager / Garage / Werkstatt, ca. 90 m<sup>2</sup>

## 4. Umgebung

Mehrheitlich einfach begrünter Umschwung, Zier- und Nutzgarten, teilweise Einfriedung, Gartensitzplatz, gedeckte Durchfahrt, Vorplatz, Parkierung und Verkehrsflächen Betonverbundsteinbelag bzw. bekiest.

## Bauvorschrift / Schutzbescrieb

Die gesamte Liegenschaft befindet sich in der Kernzone 1.

Die Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Bauten von überkommunaler Bedeutung (regional) enthalten.

Gemäss provisorischem Schutzzumfang der Baudirektion des Kantons Zürich, Denkmalpflege, sind schützenswert:

### 1. Wohnhaus

#### a) Aussen

Die verputzten Fassaden mit den Öffnungen, den Fensterläden, den beiden Haustüren, den zugehörigen Freitreppen, der Kellertür und der Laube, das Mansarddach mit der Eindeckung aus Biberschwanzziegeln im oberen Bereich, den Lukarnen, der Verkleidung der Dachuntersicht und den beiden Kaminen (der Verbindungsbau zwischen dem Wohnhaus und dem Waschhaus mit Garage ist nicht Bestandteil des Schutzzumfangs).

#### b) Innen

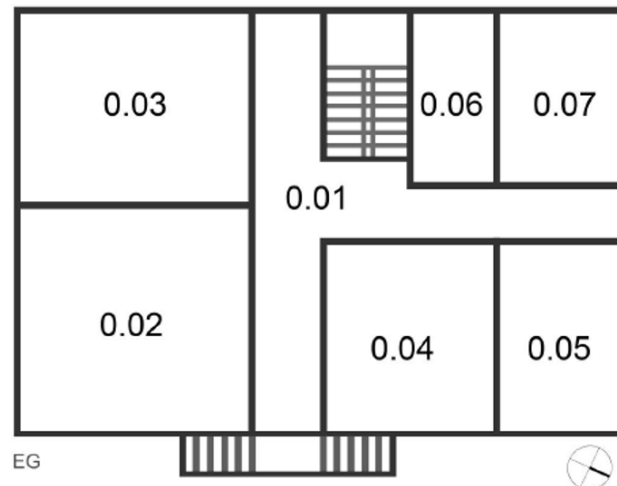
Die Tragstruktur, die Dachkonstruktion sowie die Grundrisseinteilung, ausgenommen die Wand zwischen den Räumen 1.03a und 1.03b, folgende Bauelemente in den einzelnen Räumen:

#### Untergeschoss

- Raum -1.01, Vorraum Die Türöffnungen zu den Kellerräumen
- Raum -1.02, grosser Keller Die Bodenpflästerung und die Balkendecke mit den Einschubbrettern, dem Unterzug und den beiden Stüden, die Türöffnung zum Vorraum -1.01
- Raum -1.04, kleiner Keller Die Bodenpflästerung und die Balkendecke mit den Einschubbrettern, dem Unterzug und der Stud, die Türöffnung zum Vorraum -1.01
- Raum-1.07, Waschküche Die Aussentür

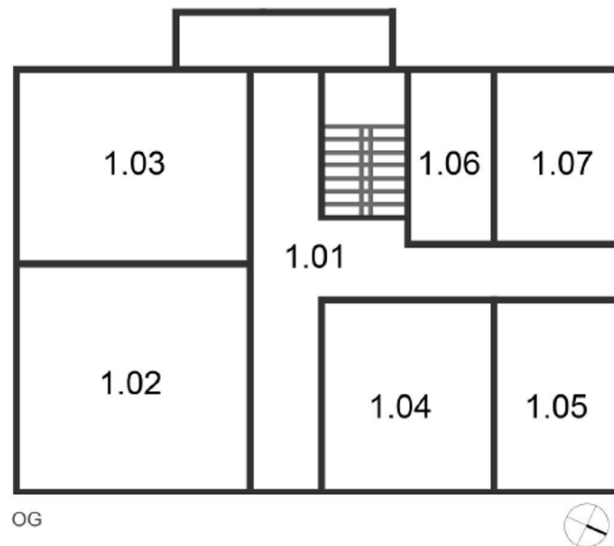
### Erdgeschoss

- Raum 0.01, Hausgang  
Der Sandsteinplattenboden, die Balkendecke mit den Einschubbrettern und den Profilleisten, die vordere und hintere Haustür, die Türen zu sämtlichen Räumen, ausgenommen das Blatt der Tür zur Küche 0.03, die Treppenanlage
- Raum 0.02, Stube  
das Fischgratparkett, das Wand- und Deckentäfer mit der aufgemalten Maserimitation, die Türen, der Wandschrank, die Durchreiche zur Küche, der Kachelofen, der Verputz der Feuerwand
- Raum 0.03, Küche  
Nichts
- Raum 0.04, ehem. Postbüro  
Das Wand- und Deckentäfer, die Türen zum Gang 0.01 und zum Raum 0.05
- Raum 0.05, Kammer hinter ehem. Postbüro  
Das Wand- und Deckentäfer, die Tür zum Raum 0.04, der Wandschrank
- Raum 0.06, Vorratsraum  
Die Tür zum Gang 0.01
- Raum 0.07  
Die Tür zum Gang 0.01



### Obergeschoss

- Raum 1.01, Hausgang Die auf Sicht gehaltenen Fachwerkwände, die Balkendecke mit den Einschubbrettern und den Profilleisten, die Türen zu sämtlichen Räumen, ausgenommen die verglaste Tür zwischen den beiden Raumteilen, die Treppenanlage
- Raum 1.02, Stube Das Wand- und Deckentäfer mit der aufgemalten Maserimitation, die Türen zum Gang 1.01 und zur Kammer 1.03b, die beiden Wandschränke, der Kachelofen und der Verputz der Feuerwand
- Raum 1.03a, Bad Die Tür zum Gang 1.01 und zur Stube 1.02
- Raum 1.04 Das Wand- und Deckentäfer, die Tür zum Gang 1.01
- Raum 1.05 Der Boden (falls unter dem Spannteppich ein erhaltenswerter Boden vorhanden), das Wand- und Deckentäfer, die Tür zum Gang 1.01
- Raum 1.06 Die Tür zum Gang 1.01
- Raum 1.07 Die Tür zum Gang 1.01



### Estrich

- Estrich 2.01 Die Bodenbretter, der Tonplattenboden und die Wände des Taubenschlags, die Treppe zum Estrich 3.01
- Estrich 2.01 Nichts

## 2. Waschhaus / Nebengebäude

### a) Aussen

Die aus verputztem Massivmauerwerk und Sichtfachwerk bestehenden Fassaden mit den Öffnungen, die Aussentür zum Waschküchenraum das Satteldach mit der unverkleideten Dachuntersicht.

Der nördliche Schopfanbau ist nicht Bestandteil des Schutzzumfangs.

### b) Innen

Die Tragstruktur, die Dachkonstruktion, die Aussentür.

**Der definitive Schutzzumfang wird allerdings erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens festgelegt.**

## Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.stammheim.ch/gesetzessammlung/sammlung/1104847>

# Grundbuchauszug

Seite 1 von 1

## **Grundbuch KBl. UH36 LB 270, Liegenschaft, Kataster UH3304,** EGRID CH107785729809, Flösch

### **Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster UH3304, EGRID CH107785729809, Flösch, Plan 105  
2314 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Gebäude Landwirtschaft, Nr. 29201198
- Gebäude Wohnen, Nr. 29201197, Sennegasse 22

#### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude
- befestigte Fläche
- Gartenanlage

### **Dienstbarkeit**

#### Recht:

Wasserbezugsrecht zulasten Kat. Nr. UH3794.  
Dat. 26.05.1942, SP UH139

### **Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

## Impressionen

Wohnhaus – Aussenansicht



Aussenansicht • Wohnhaus



Aussenansicht • Wohnhaus





Aussenansicht • Wohnhaus und Garage



Aussenansicht • Wohnhaus und Garage





Aussenansicht • Garten



Aussenansicht • Garten





Wohnhaus • Erdgeschoss





Wohnhaus • Erdgeschoss



Wohnhaus • Obergeschoss





Wohnhaus • Obergeschoss





Wohnhaus • Estrich



Aussenansicht • Zwischenbau



## Verkaufsbedingungen

### 1. Preis

Der Richtpreis liegt bei **CHF 1 650 000.-**.  
(Das Verkaufsobjekt wird dem Meistbietenden verkauft.)

### 2. Notarielle Beurkundung und Eigentumsübertragung

Nach Abschluss der mündlichen Kaufverhandlungen ist so schnell als möglich ein Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

Die Eigentumsübertragung, mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft, hat im gegenseitigen Einvernehmen, so schnell als möglich zu erfolgen.

### 3. Notariatsgebühren

Sämtliche Gebühren und Kosten der Beurkundung und Eigentumsübertragung sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

### 4. Grundstückgewinnsteuer

Grundstücksgewinnsteuern sind vom Verkäufer zu zahlen.

### 5. Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird ausdrücklich aufgehoben.

Die Käuferschaft übernimmt das Vertragsobjekt wie besichtigt, das heisst im heutigen Zustand. Auf Rechnung der Verkäuferschaft werden folglich keine Reparatur-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten mehr ausgeführt.

### 6. Miet- und Pachtverträge

Auf dem Verkaufsobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge.

## Besichtigung des Verkaufsobjektes

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte zu Bürozeiten: 044 851 50 70

## Einreichung von Offerten

Wir bitten Sie, Ihre **verbindliche Kaufofferte** so schnell als möglich schriftlich an uns zu richten.

Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, jederzeit mit einem Käufer einen Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

**Niederhasli, im Juni 2025**



## Büro Zumstein

H. Zumstein  
Buchhaltungs- und Revisions AG  
Rechts- und Steuerpraxis  
H. Zumstein AG

Lägerstrasse 20 • 8155 Niederhasli  
TEL 044 851 50 70  
FAX 044 851 50 80  
info@buerozumstein.ch  
www.buerozumstein.ch