

Verkaufsdokumentation



8472 Seuzach, Welsikonerstrasse 62

Einseitig angebautes 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit Abstellplatz und separater Garage, Baujahr 1970, idyllische Gartenanlage an Bach angrenzend, an sonniger Lage mit Blick ins Grüne, Grundstückfläche 503 m², Bruttowohnfläche 140m², Wohnzone W1.3

Objektdaten

Kat.-Nr.	4672 Wohnhaus 2593 Garage
Gebäude Vers.-Nr. Wohnhaus	22701311
Gebäude Vers.-Nr. Garage	22701314
Versicherungssumme GVZ	CHF 603'753.00 Wohnhaus CHF 32'479.00 Garage
Gebäudevolumen GVZ	578 m ³
Baujahr	1970
Grundstückfläche Wohnhaus	503 m ²
Hauptnutzfläche	total 125 m ² , 2 Wohngeschosse
Nutzung	reines Wohnhaus
Konstruktionsart	Massivbau
Umgebung	Vorplatz und Garten, Rasen
Zone	Wohnzone/W1.3/Wohnen, 1 Vollgeschoss, Baumassenziffer 1.30
Kataster der belasteten Standorte	nicht verzeichnet
Denkmalschutz	kein Eintrag, nicht im Detail abgeklärt
Naturgefahrenkarte	geringe Gefährdung, die Parzelle grenzt am Südrand an den Welsikonerbach
Aktueller Steuerwert	CHF 298'500.00

Makrolage Seuzach

Die Gemeinde Seuzach gehört zur Agglomeration von Winterthur. Sie verfügt über eine umfassende, moderne und zukunftsgerichtete Infrastruktur. Sie ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Zahlreiche Bus- und Bahn-



verbindungen garantieren optimale Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden sowie im halbstunden Takt nach Winterthur, Zürich oder zum Flughafen Zürich-Kloten. Seuzach ist dank der Nähe der Autobahnen Zürich – St. Gallen und Winterthur – Schaffhausen sehr gut für den Individualverkehr erschlossen. Ein ausgebautes Netz von Gemeinde- und Kantonsstrassen für den Nah- und Regionalverkehr runden die gute Anbindung ab. Winterthur erreicht man mit den ÖV in 12 Minuten, Zürich in 35 Minuten und den Flughafen Zürich in 29 Minuten.

Bis zum Autobahnanschluss Winterthur-Ohringen (A1 und A4, auf Gemeindegebiet Seuzach) sind es lediglich fünf Fahrminuten.

Zahlen und Fakten Gemeinde Seuzach



Einwohnerzahl	ca. 7'846 (Stand 31.12.2023)
Fläche	760 ha
Davon ca.	25 % Wald und rund 41 % Landwirtschaftsfläche
Steuern nat. Pers.	99 % (ohne Kirchen)
ÖV	Zugang zu umfassendem SBB-Bahnnetz und Busnetz
Autobahnanschlüsse	A1 (Winterthur-St. Gallen oder Zürich) A4 nach Schaffhausen

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt liegt am nordöstlichen Dorfrand von Seuzach an der Hauptstrasse Richtung Welsikon-Dinhard an sonniger, ruhiger Lage mit Bachanstoss. Obwohl am Dorfrand gelegen, sind Einkauf, Schulen und öffentlicher Verkehr in Gehdistanz erreichbar:

Der Bahnhof Seuzach ist ca. 1'000 m vom Verkaufsobjekt entfernt und zu Fuss in 15 Minuten zu erreichen.

Bis zum Autobahnanschluss Winterthur-Ohringen (A1) dauert die Fahrt fünf Minuten. Die nähere Umgebung ist mit Postautoverbindungen sehr gut erschlossen.

Seuzach bietet viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (COOP, Migros, Volg, Landi, AVEC im Bahnhof) sowie auch Spezialitätengeschäfte wie Bäckereien etc. Mehrere Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein. Eine Post- und zwei Bankfilialen sowie eine Apotheke, ein grosses Freibad, die Dreifachturnhalle Rietberg, die Sportanlage Rolli (Tennis und Fussball), ein Fitnessparcour mit Finnenbahn runden das vielfältige Angebot ab. Ein Sparexpress und eine Tankstelle befinden sich bei der Autobahn-Raststätte Forrenberg.

Das Schulnetz in Seuzach umfasst vier Kindergärten, drei Primarschulhäuser und ein Oberstufenschulhaus sowie Kindertagesstätten. Alle Schulen liegen in kurzer Gehdistanz.

Ebenso findet man im Einkaufszentrum Rosenberg-Winterthur verschiedene Einkaufsmöglichkeiten vor.

Distanzen

Kita Chinderstern Seuzach	650 m			
Primarschule Seuzach	590 m	und	570 m	
Sekundarschule Seuzach			260 m	
Migros / Coop	700 m	bzw.	650 m	
Restaurant Sonne			480 m	
Ristorante Pizzeria Barone			450 m	
Bahnhof			650 m	
Bushaltestelle Im Rähbag			80 m	
Gemeindehaus			460 m	
Autobahnanschluss Winterthur-Ohringen (A1 und A4)			3500 m	

Erdgeschoss

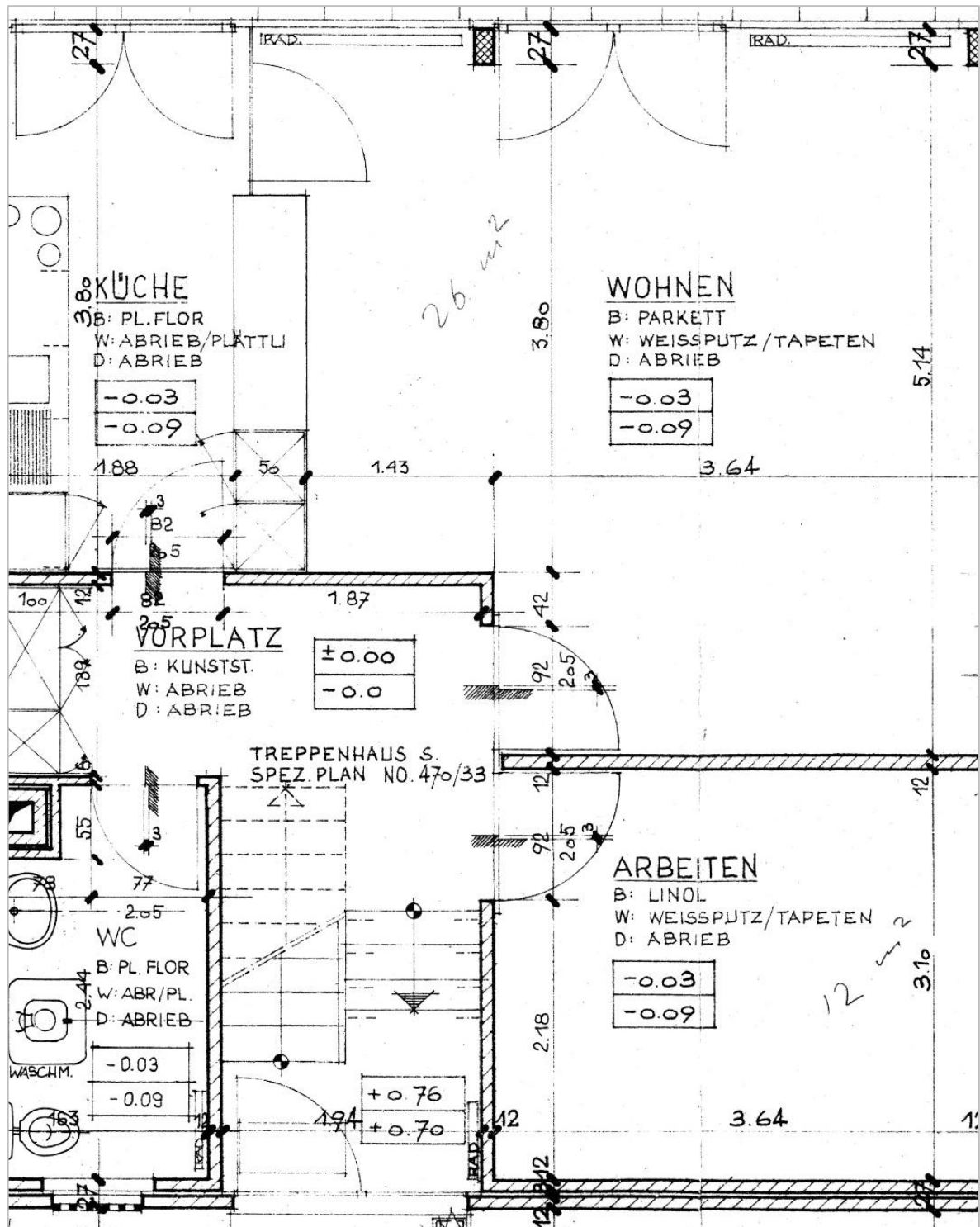
Vorplatz

WC / Dusche sowie Waschmaschine und Tumber V-Zug

1 Zimmer (Westen) 10.6 m²

1 ½ Wohnzimmer (Süden), offene Küche mit Glaskeramik, Kühlschrank mit Gefrierfach und Geschirrspüler (V-Zug), Essplatz und Cheminée 31.5 m², 2 Ausgänge zum Sitzplatz

Treppenaufgang zum Obergeschoss



Besichtigungen / Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1'250'000.00
Besichtigungen:	nur nach Voranmeldung (052 368 77 77)
Angebote	per E-Mail an claudia.gerber@hux.ch oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43 a, 8450 Andelfingen, bis spätestens 16. Mai 2025 Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit (auch vor Ablauf der Angebotsfrist) mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 25'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Claudia Gerber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / claudia.gerber@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug / Katasterplan / Gebäudeversicherung

AUSZUG

aus dem Grundbuch

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Seuzach

Grundbuch Blatt 932, Liegenschaft, Kataster 4672, EGRID CH849245778678, Seuzach

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 4672, EGRID CH849245778678, Seuzach, Plan 4
503 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Gebäude Wohnen, Nr. 22701311, Welsikonerstrasse 62 72 m²

Bodenbedeckungsarten:
- Gebäude 72 m²
- Gartenanlage 431 m²

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Hiezu gehört: 1/6 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 970, EGRID CH867745928682, Seuzach
dat. 02.07.1970, Beleg 106, EREID CH3012-0000-0011-96754
- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Hiezu gehört: 1/6 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1004, EGRID CH279277774583, Seuzach
dat. 03.09.1970, Beleg 164, EREID CH3012-0000-0011-97553
- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Hiezu gehört: subjektiv-dingliches Alleineigentum an Blatt 967, EGRID CH479277734527, Seuzach
dat. 03.09.1970, Beleg 168, EREID CH3012-0000-0011-98251

Dienstbarkeit

Recht und Last: Gemeinsame Kanalisation, dat. 03.09.1970, SP 626-2

Beschreibung der beherrschten Grundstücke

1.

Grundbuch Blatt 970, Liegenschaft, Kataster 4674, EGRID CH867745928682, Seuzach

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 4674, EGRID CH867745928682, Seuzach, Plan 4
315 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:
- befestigte Fläche 315 m²

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung
Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden zg der Polit. Gemeinde Seuzach
dat. 08.08.1969, Beleg 145, EREID CH3012-0000-0011-96653

Keine Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeit

Recht und Last: Gemeinsame Kanalisation, dat. 03.09.1970, SP 626-2

2.

Grundbuch Blatt 967, Liegenschaft, Kataster 2593, EGRID CH479277734527, Seuzach

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 2593, EGRID CH479277734527, Seuzach, Plan 4
18 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Nebengebäude, Nr. 22701314 18 m²

Bodenbedeckungsarten:
- Gebäude 18 m²

Keine Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten eingetragen

3.

Grundbuch Blatt 1004, Selbständiges und dauerndes Recht, Kataster 5278, EGRID CH279277774583, Seuzach

zulasten Grundbuch Blatt 971, Kataster 4675, EGRID CH979277864512, Seuzach
zulasten Grundbuch Blatt 1005, Kataster 2641, EGRID CH567745927303, Seuzach
zur Beibehaltung des Schutzraumes Vers. Nr. 1262 nach Dienstbarkeit SP 619 vom 03.09.1970, Dauer bis 03.09.2070

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 5278, EGRID CH279277774583, Seuzach, Plan 4
46 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Nebengebäude, Nr. 22701288 19 m²
- Nebengebäude, Nr. 22701289 27 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 22701262 (Teil)

Keine Anmerkungen und Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeit

Last: Benützungsrecht am Schutzraum, dat. 03.09.1970, SP 620

Beschreibung der belasteten Grundstücke

1.

Grundbuch Blatt 971, Liegenschaft, Kataster 4675, EGRID CH979277864512, Seuzach

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 4675, EGRID CH979277864512, Seuzach, Plan 4
405 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Nebengebäude, Nr. 22701289 27 m²
- Gebäude Wohnen, Nr. 22701290, Welsikonerstrasse 70 71 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 22701262 (Teil)

Bodenbedeckungsarten:
- Gebäude 98 m²
- Gartenanlage 307 m²

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Hiezu gehört: 1/6 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 970, EGRID CH867745928682, Seuzach
dat. 02.07.1970, Beleg 106, EREID CH3012-0000-0011-96754
- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Hiezu gehört: 1/6 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 1004, EGRID CH279277774583, Seuzach
dat. 03.09.1970, Beleg 164, EREID CH3012-0000-0011-97553

Keine Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Benützungsrecht am Schutzraum, dat. 03.09.1970, SP 620
- b) Recht und Last: Gemeinsame Kanalisation, dat. 03.09.1970, SP 626-2
- c) Last: Baurecht für Schutzraum bis 03.09.2070, aufgenommen Bl. 1004, dat. 03.09.1970, SP 619

Allfällige Grundpfandrechte laut Grundbuch

2.

Grundbuch Blatt 1005, Liegenschaft, Kataster 2641, EGRID CH567745927303, Seuzach

Angaben der amtlichen Vermessung:
Kataster 2641, EGRID CH567745927303, Seuzach, Plan 4
19 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:
- Nebengebäude, Nr. 22701288 19 m²
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 22701262 (Teil)

Bodenbedeckungsarten:
- Gebäude 19 m²

Keine Anmerkungen und Vormerkungen eingetragen

Dienstbarkeit

Last: Baurecht für Schutzraum bis 03.09.2070 aufgenommen Blatt 1004, dat. 03.09.1970, SP 619

Allfällige Grundpfandrechte laut Grundbuch

Winterthur

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
13.08.2024, 11:00 Uhr

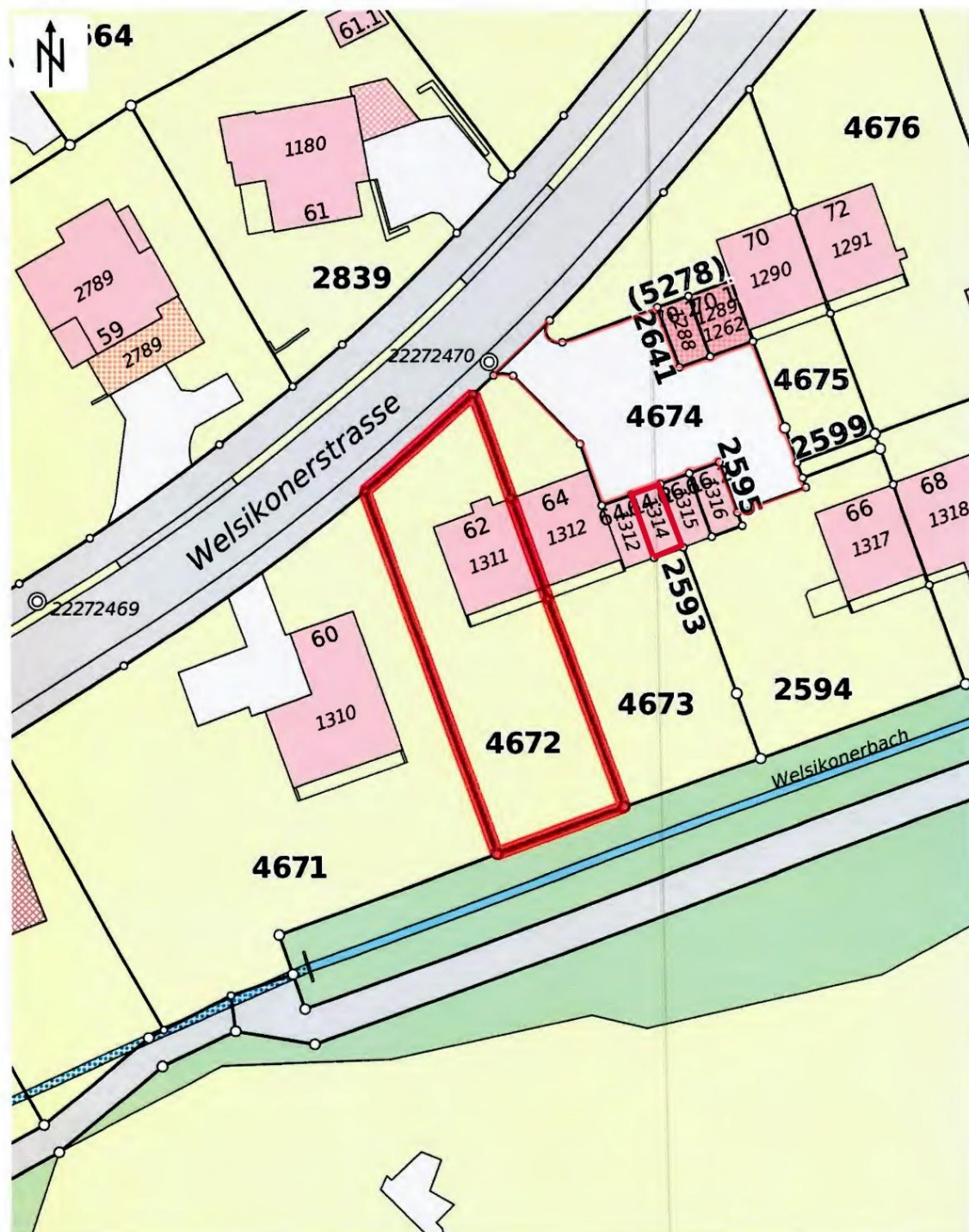
GRUNDBUCHAMT WÜLFINGEN-WINTERTHUR



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.03.2024 10:09:33

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500
0 5 10 15m

Zentrum: [2697456.2, 1266271.63]

Gebäudeversicherung Wohnhaus und Garage

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 79127
Gemeinde/Quartier Seuzach
Grundstück-Nr. 227.4672

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

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

603'753

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Seuzach	227-01311	Welsikonerstrasse 62 8472 Seuzach 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1970 Schätzung vom 21.03.2012 Schätzgrund: Revision	678	60'736	603'753

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

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

32'479

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Seuzach	227-01314	Welsikonerstrasse 62 8472 Seuzach 9040, Garagengebäude, Neuwert Erstellungsjahr: 1970 Schätzung vom 21.03.2012 Schätzgrund: Revision	62	2'729	32'479

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.

Impressionen



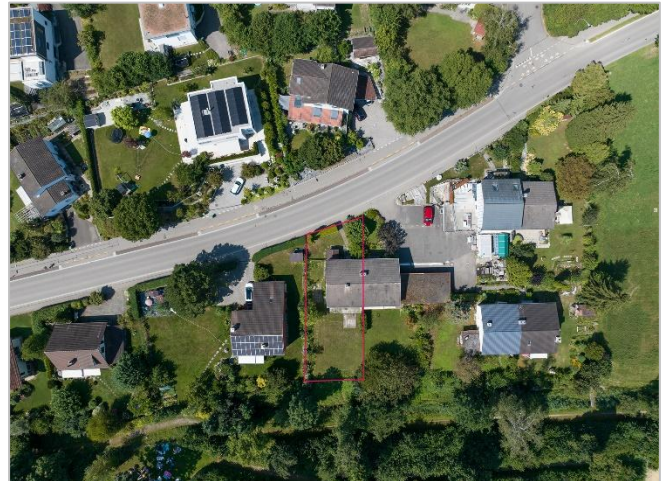
Südansicht



Hauseingang von Nordwesten



Sicht vom Garten



Vogelperspektive



Aussicht vom Sitzplatz



Aussicht vom Balkon

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Küche



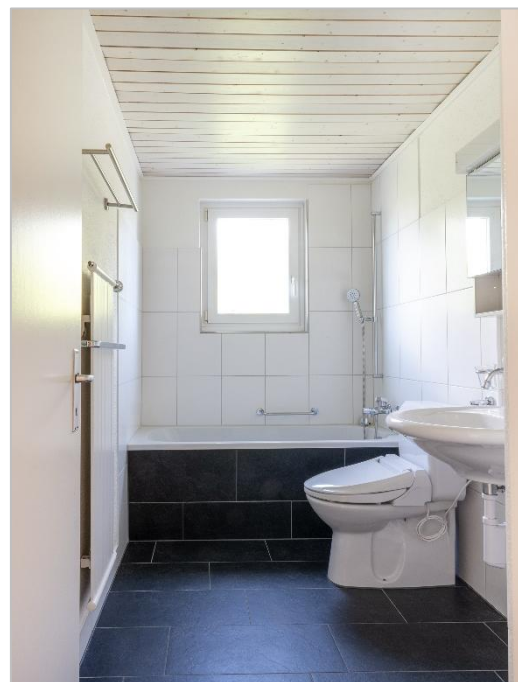
Küche, Wohnzimmer mit Cheminée



Küche



WC und Dusche im EG

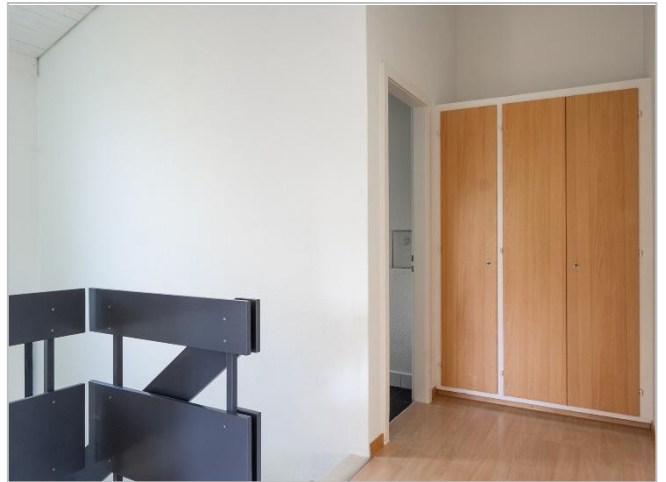


Bad//Dusche und WC im OG

Impressionen



Zimmer EG



Treppenvorplatz OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Waschküche UG mit Seccomat

Impressionen



Hobbyraum UG



Keller UG