

Verkaufsdokumentation



8418 Schlatt ZH, Haldenstrasse 14, Nussberg

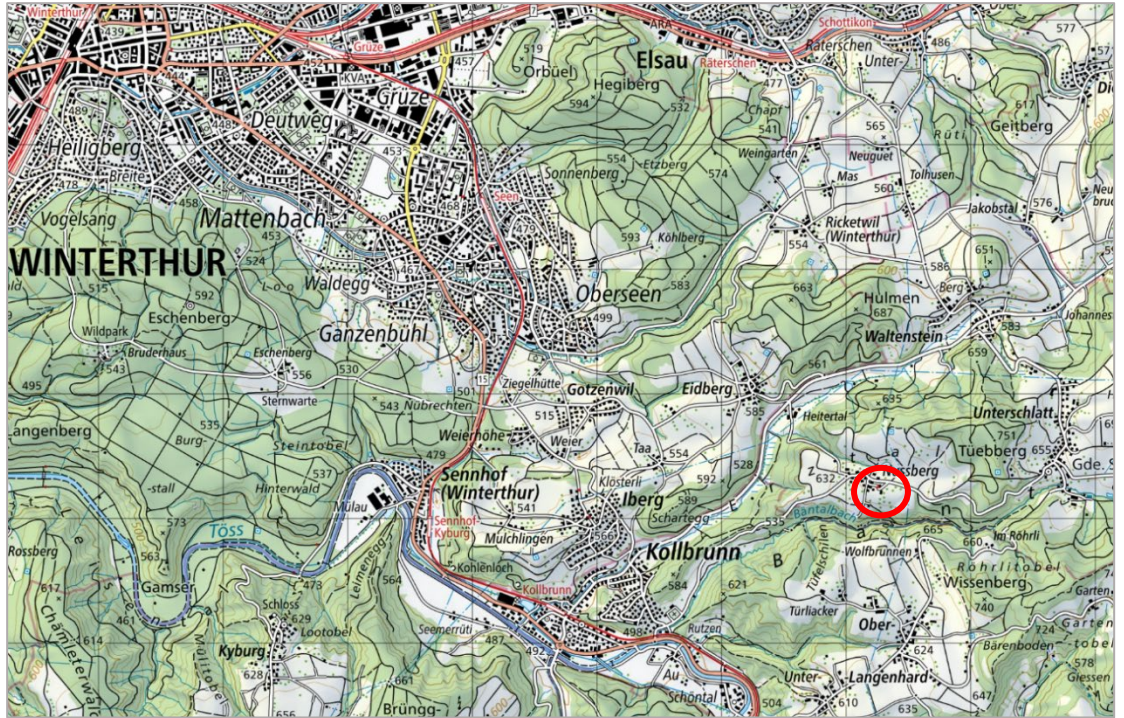
Exklusives Einfamilienhaus inmitten idyllischer ländlicher Umgebung, bei welchem hochwertige Holzelemente und moderne Technik für gesunde, warme und einladende Atmosphäre mit hohem Wohnkomfort sorgen; sehr sonnig und ruhig gelegen, ein Rückzugsort für alle, die das Besondere lieben und suchen; Kernzone K I, Grundstückfläche 573 m². Baujahr 1997.

Objektdaten

Kat.-Nr. Liegenschaft	503
Gebäude Vers.-Nr.	265'882
Grundstückfläche	573 m ²
Baujahr	1997
Hauptnutzfläche	150 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	807 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 812'729.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus mit Nebennutzflächen 3 ½ bis 4 ½-Zimmer, 150 m ² Nettowohnfläche 2 Tiefgaragenplätze mit direktem Hauszugang sowie Abstellplatz im Freien
Zone	Kernzone I
Altlasten	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag
Eigenmietwert aktuell	CHF 25'000.00
Steuerwert aktuell	CHF 716'000.00
Besonderes	Hochwertiges Holzhaus LIGNO TREND

Makrolage / Schlatt

Die Gemeinde Schlatt ZH besteht aus den vier Dörfern Unterschlatt, Oberschlatt, Waltenstein und Nussberg. Der Reiz von Schlatt liegt nicht nur in seiner herrlichen Lage, erhöht zwischen Tösstal und Eulachtal. Die einzelnen Dörfer haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte von klassischen Bauerndörfern zu einer modernen, vielseitigen Gemeinde entwickelt. Die alten und jungen Bewohner schätzen einerseits das noch vorhandene echte Dorfleben, den ländlichen Charme in Verbindung mit der wunderbaren Natur und andererseits die vorteilhafte Nähe zu Winterthur. Bis zum Stadtrand von Winterthur (Seen) sind es lediglich 9 Fahrminuten; das Einkaufszentrum Shopping Seen ist nur 7,6 km entfernt.



Der nahegelegene Schauenberg ist ein beliebtes Wander- und Erholungsgebiet. Bis zu den berühmten Tuffstein-Formationen der Tüfels Chilen ist es – entlang des Bantälbaches – lediglich ein Fussmarsch von 20 Minuten. Jung und Alt finden in einem der diversen Vereine in der Gemeinde sicher ein passendes Freizeitangebot.

Zahlen und Fakten Gemeinde Schlatt



Einwohnerzahl	774 (31.12.2024)
Fläche	904 ha
Steuern nat. Pers.	125 % (ohne Kirchen)
ÖV	Buslinie 680 Winterthur-Elsau-Schlatt-Elgg Bahnlinie S26 Winterthur-Rapperswil, Haltstelle Kollbrunn
Autobahnanschlüsse	A1 Matzingen, 15 km, 19 Minuten A1 Winterthur, Oberwinterthur 12 km, 14 Minuten

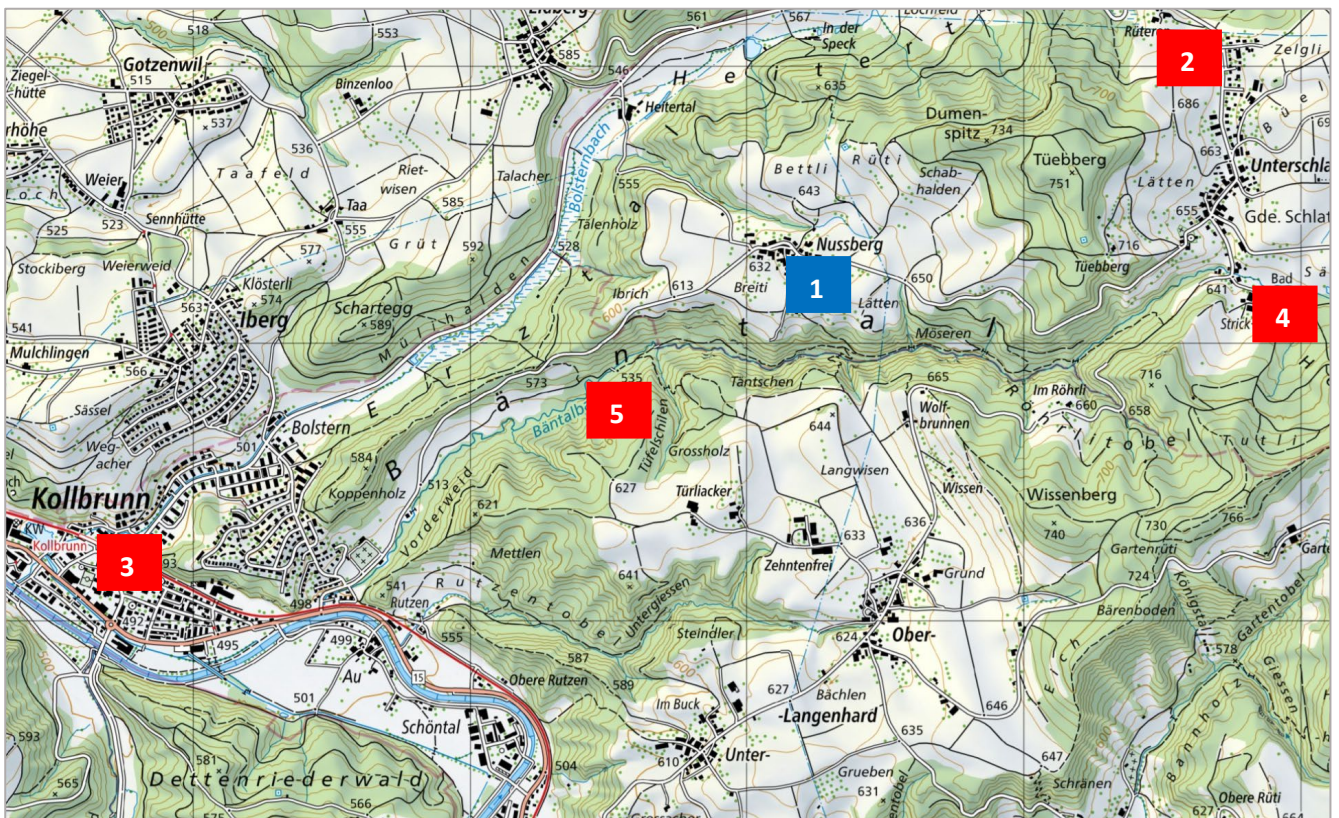
Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich im idyllischen Dorf Nussberg, fernab von jeglichem Durchgangsverkehr. Die Parzelle grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und ist umgeben von Wiesland. Da Nussberg auf einem kleinen Plateau liegt, wird das Grundstück von frühmorgens bis spätabends besonnt und es herrscht eine prächtige Fernsicht. Die Lage ist dementsprechend der ideale Wohnort für Ruhe Suchende und Naturliebhaber.

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Unterschlatt, mit dem Fahrrad in 9 Minuten zu erreichen (2,6 km), Schulbus betrieb für die Unterstufe. Die Jugendlichen besuchen die Sekundarschule im nahen Elsau. Elsau und Unterschlatt sind via Buslinie 680 verbunden. Der Bus fährt im Halbstundentakt (ab Unterschlatt). Die Fahrzeit von Unterschlatt nach Elsau beträgt 10 Minuten.

Die familienfreundliche, weit herum bekannte, idyllische Schwimmbadanlage von Schlatt mit Bistro/Kiosk liegt in einer Entfernung von 2,2 km.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nicht nur in Winterthur, sondern auch im nahen Kollbrunn (3,3 km oder 5 Autofahrminuten).



1 Verkaufsobjekt

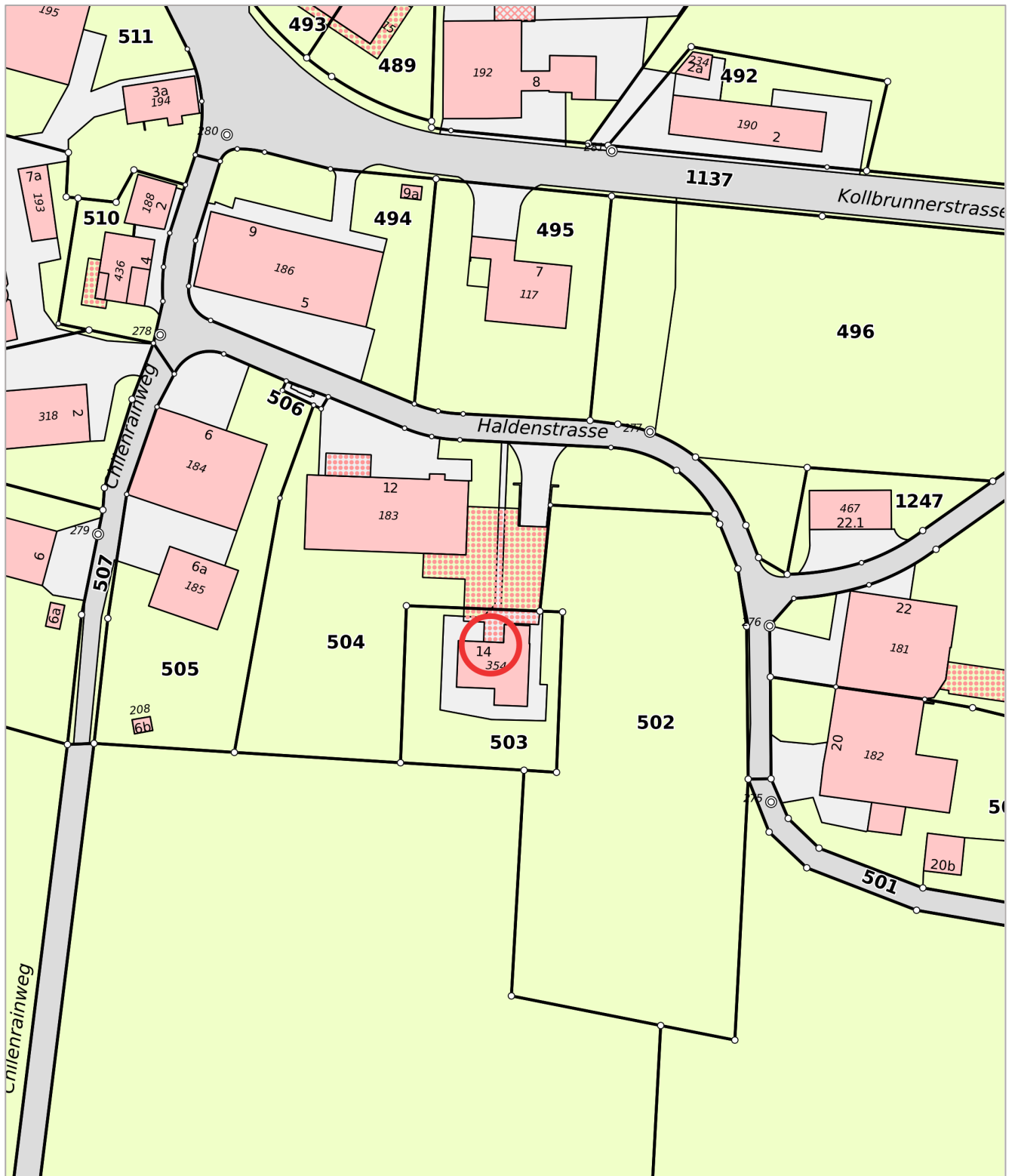
2 Primarschulhaus / Kindergarten

3 Einkauf

4 Freibad

5 Ausflugsziel Tüfels Chilen

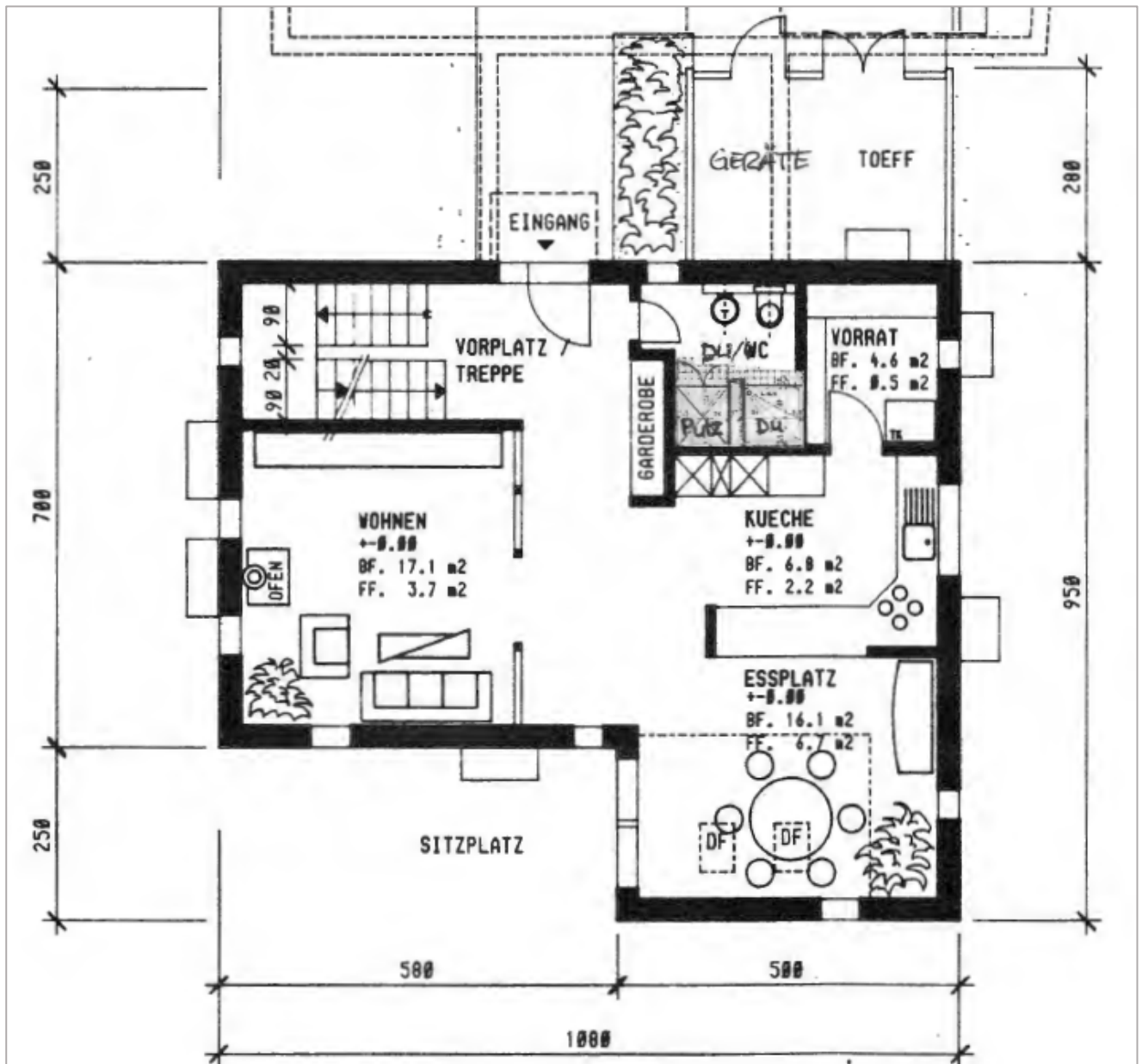
Situation Grundstück / Katasterplan



Einteilung / Konstruktion / Bauqualität

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein individuell geplantes Klimaholzhaus® von LIGNO TREND mit offener Grundrissgestaltung. Seit über drei Jahrzehnten steht Ligno Trend mit seinen Bauprodukten für kontinuierliche Entwicklungsarbeit und höchste Qualität. Einheimisches Holz wird innovativ und effizient genutzt – optimal für Mensch, Gebäude und Umwelt. Ein gesundes Wohnklima ist garantiert.

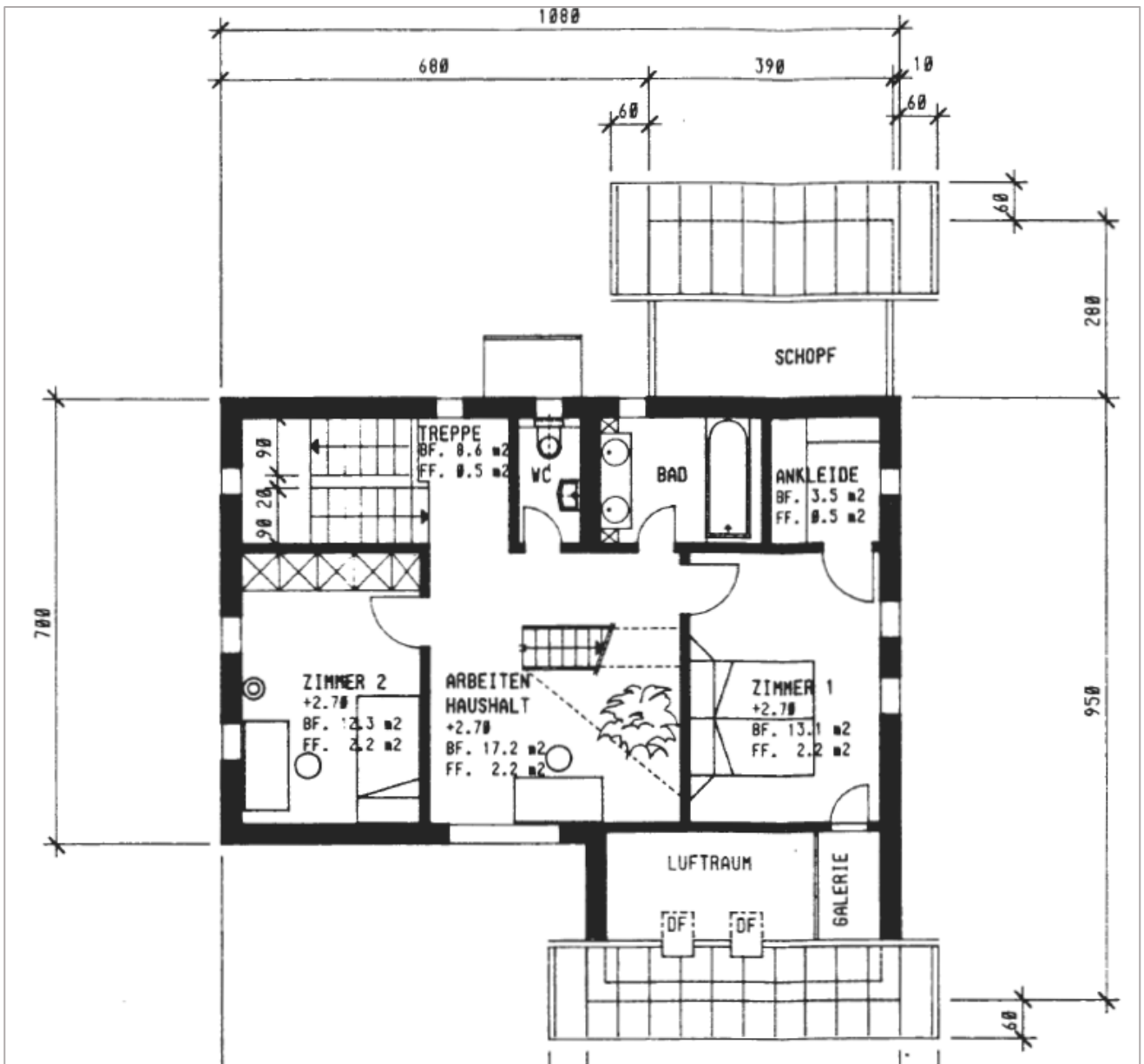
Erdgeschoss



Entrée, Korridor, Treppe zum OG	19,5 m ²
Wohnen	17,1 m ²
Essen	16,1 m ²

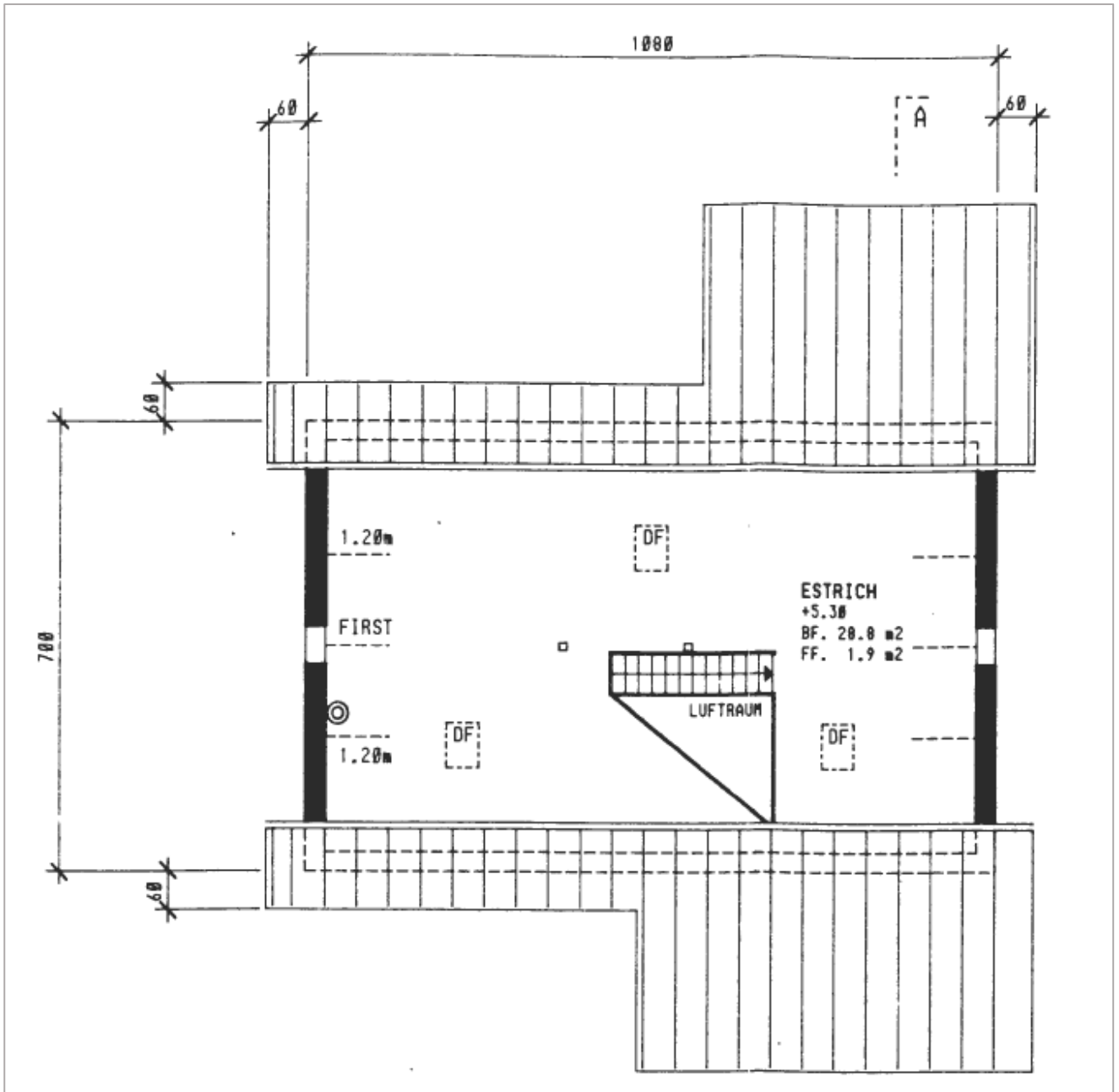
Küche	17,1 m ²
Vorrat	4,6 m ²
WC / Dusche	5,2 m ²

Obergeschoss



Korridor	8,6 m ²	Zimmer 2	12,1 m ²
Arbeiten	17,2 m ²	Badezimmer	5,4 m ²
Zimmer 1	13,1 m ²	WC sep.	2,2 m ²
Ankleide	3,5 m ²		

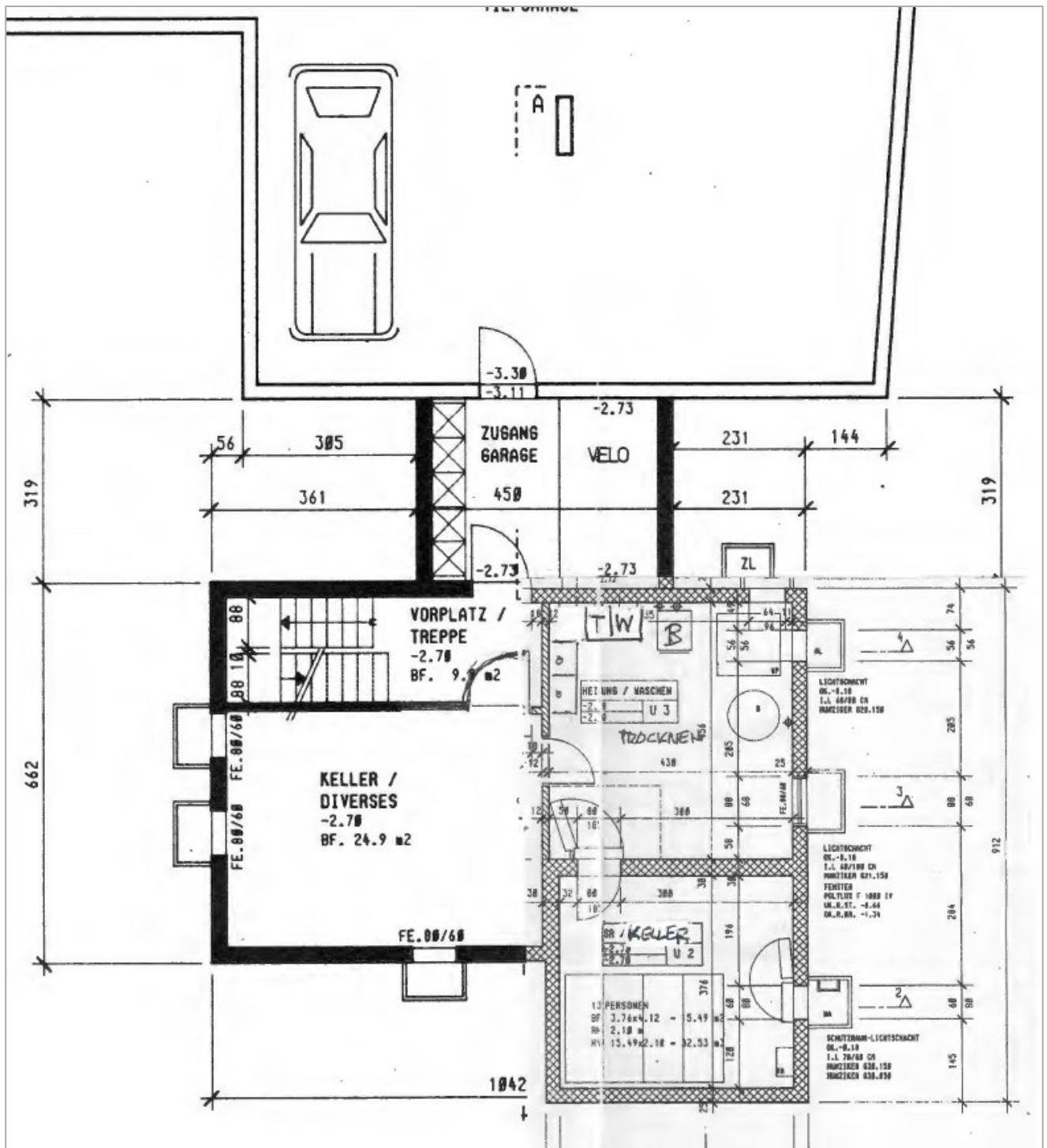
Dachgeschoss



Ausgebaut, Fläche >1,2 m Höhe

25,0 m²

Untergeschoss



Zugang zu Tiefgaragenplätzen 12,8 m²
 Vorplatz / Treppe 9,1 m²
 Hobbyraum 24,9 m²

Wirtschaftsraum / Technik 19,5 m²
 Luftschutzraum / Keller. 13,4 m²

Ausbau / Technik

Dachaufbau:	Ziegel, Ziegellattung, Konterlattung, Unterdach Pavarroof, Sparren, 16 cm Mineralwolle, Dampfbremse, Schiftlattung, Täfer
Bodenaufbau Dachgeschoss:	Bodenbelag Teppich 0,4 cm, Schalung mit Nut Kamm und feiner Fase, Balken 16 cm
Bodenaufbau Obergeschoss:	Bodenbelag (Teppich in Zimmer 1 und 2, Schieferplatten in Bad und WC, Kugelfilz im Arbeitsbereich), Trittschalldämmung Isovers PS-81 2,6 cm, Balken 20 cm
Bodenaufbau Erdgeschoss:	Bodenbelag (Schieferplatten), Unterlagsboden, Trittschalldämmung Goroll T/SE 22/20 2 cm, Superdämmplatte GO-PF 6 cm, Betondecke 20 cm
Bodenaufbau Untergeschoss:	Betonbodenplatte 20 cm, Unterlagsbeton 5 cm
Wandaufbau EG, OG, DG:	Weissputz (Klosterputz) fein, Gipsfaserplatte Fermacell 2x1 cm, Lignotrend «Luchs 5 « 11 cm, Winddichtigkeitsfolie Tyvek, Pavatherm 10 cm, Pavatex Isolar 2 cm, Horizontallattung 60/40 mm, hinterlüftete Deckelschalung 2x20 mm
Wandaufbau Untergeschoss:	Beton 25 cm, verputzte Aussenwärmedämmung XPS Platten in Kalibitumen aufgeklebt
Heizung:	Wärmepumpe, ersetzt im Jahre 2018, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung (Erdgeschoss) bzw. Radiatoren (Obergeschoss)
Fenster / Wetterschutz:	Holzfenster K-Wert 1.0 (ungeschäumt, eingepasst mit Hanfzöpfen), Aluminium-Lamellenstoren
Warmwasser:	Boiler 400 l
Küche:	Einbauküche mit hochwertigen Standardgeräten (Induktionskochfeld 2016), Abwaschmaschine muss ersetzt werden
Besonderes:	Anschluss Glasfasernetz, extra eingepasste Rollläden im Dachgeschoss

Verkaufskonditionen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 1'290'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten)
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@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 haftet. 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 / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Elgg						
Grundbuch			Blatt		EGRID	
Schlatt			80		CH558840773413	
1/3						
Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2			Datum	Beleg
						Mutation
	5	73	Kataster 503, Plan 12, Nussberg			
			Gesamtfläche			
	1	00	Gebäude			
			Gebäude Wohnen, Nr. 22600354, Haldenstrasse 14			
	1	00	Bodenbedeckung			
	1	44	Gebäude			
	3	29	befestigte Fläche			
			Gartenanlage			
Eigentum						
Ziffer		Bezeichnung			Datum	Beleg
1.					28.01.2002	16
					21.11.2008	215
Anmerkungen						
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung			03.06.1996	19	CH2505-0000-0003-08754	
Pflicht zur Erstellung von Schutzraumplätzen						
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft			17.05.1999	22	CH2505-0000-0003-08653	
Zweckentfremdungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Teilungsbeschränkung						
Vormerkungen						
Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine						
Dienstbarkeiten						
Recht / Last		Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last		Grunddienstbarkeit	03.06.1996	20	CH2505-0000-0004-84355	1
		Überbaurecht für Teil der Tiefgarage				
Rechtswirksame Eintragungen						
17.03.2025, 11.18 Uhr						

Rechtswirksame Eintragungen

17.03.2025, 11.18 Uhr

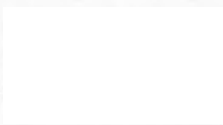
Grundbuch		Blatt	EGRID	2/3	
Schlatt		80	CH558840773413		
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt				
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht sowie Recht zur Benützung eines Abstellplatzes zulasten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt	03.06.1996	20	CH2505-0000-0004-84557	
Recht	Grunddienstbarkeit Grenz- und Näherbaurecht zulasten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt	03.06.1996	20	CH2505-0000-0004-84658	
Last	Grunddienstbarkeit Bauverbot zugunsten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt	03.06.1996	20	CH2505-0000-0004-84759	1
Recht	Grunddienstbarkeit Näherbaurecht zulasten Blatt 50198, Kataster 502, EGRID CH487440347774, Schlatt	03.06.1996	20	CH2505-0000-0004-89663	
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht für Kanalisationsleitung und Anschlussrecht zulasten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt	26.08.1996	30	CH2505-0000-0004-84456	
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht für Werkleitungen und Anschlussrecht zulasten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt	26.08.1996	30	CH2505-0000-0004-84254	
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an 2 Fahrzeugabstellplätzen in der Tiefgarage zulasten Blatt 471, Kataster 504, EGRID CH243440777462, Schlatt	26.08.1996	30	CH2505-0000-0004-84153	

Grundbuch		Blatt		EGRID		3/3	
Schlatt		80		CH558840773413			
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
	keine						
Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Bemerkungen							
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID			
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH2505-0000-0004-84355; Dienstbarkeit CH2505-0000-0004-84759 geht nach: Grundpfandrecht CH2505-0000-0005-69056	03.06.1996	23	CH2505-0000-0004-84355 CH2505-0000-0004-84759 CH2505-0000-0005-69056			
Erläuterungen							
a	Aren	Auszugsart	Auszug				
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	17.03.2025, 11.18 Uhr				
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch				
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt				
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	* ohne Grundbuchwirkung				
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen				
M[Zahl]	Maximalzinsfuss						
m2	Quadratmeter						


**GVBÄUDEVERSICHERUNG
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. 265'882

Gemeinde/Quartier Schlatt

Grundstück-Nr. 226.503

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft
Haldenstrasse 14, 8418 Schlatt ZH

Versicherungssumme Total CHF **812'729**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Schlatt	226-00354	Haldenstrasse 14 8418 Schlatt ZH 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1997 Schätzung vom 29.05.2012 Schätzgrund: Revision	807	68'297	812'729

Impressionen











